

# WYPIS Z PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY

*/ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu/*

## II. KIERUNKI ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY.

### 2. Zmiany w przeznaczeniu terenów.

Miasto Piła posiada zdefiniowane funkcje na przeważającym obszarze terenów zainwestowanych oraz określonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących przepisy prawa miejscowego. Obszar miasta posiada ograniczenia dla rozwoju ilościowego, a aktualne potrzeby rozwoju jakościowego dotyczą modyfikacji odnoszących się do zmiany warunków zabudowy terenów, przy znikomych zmianach w ich przeznaczeniu. Określone w niniejszym studium przeważające przeznaczenia terenów, w strefach zurbanizowanych, uwzględniają ich dominujące zainwestowanie oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach przyrodniczych stanowią dopuszczalne przeznaczenie terenu, o ile nie narusza to obowiązujących przepisów prawa.

Tereny niezainwestowane, w tym rolne, przeznaczone na cele zabudowy, obejmują:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie Gładyszewa, w rejonie ul. Kamiennej i granicy wsi Zawada oraz Koszyc i Motylewa (strefy zurbanizowane TZ-5.1, TZ-2, TZ-4.2);
- *ekstensywną jednorodzinną zabudowę mieszkaniową w strefie ochrony terenów przyrodniczych – OP-3.1 – Gładyszewo, z nakazem zachowania form ukształtowania terenu i przeważającej części obszarów niezabudowanych, zgodnie z ustaleniami studium dla wyznaczonej strefy;*
- zabudowę usługowo-produkcyjną w rejonie ul. Wypoczynkowej i Długosza (Gładyszewo – strefa – TZ-5.2), Motylewa (rejon ulic Przemysłowej i Jastrzębiej – strefa TZ-4.2) oraz w rejonach ulic Walki Młodych i Wawelskiej (strefa TZ-3.4);
- pojedyncze uzupełnienia rozproszonej zabudowy mieszkaniowej w strefach ochrony przyrodniczej, w rejonie Kośna (OP-4.1A), Łęgów (OP-4.2A, OP-4.2B) i ul. Jastrzębiej (Motyczyn – strefa OP-1.5A) oraz rozbudowę ośrodka wypoczynkowego w rejonie Jeziora Płocie, zlokalizowanego w strefie ochrony przyrodniczej – OP-6.1A;

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.

#### 2. Strefa ochrony terenów przyrodniczych – OP

##### 2.1. Podstawowe przeznaczenie – obszary wyłączone z zabudowy.

###### **OP-3 – „GŁADYSZEWO”**

###### ***(nowe brzmienie):***

Strefa ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i terenów przyrodniczych, ograniczona od północnego zachodu granicą miasta, a od wschodu rozgraniczeniem strefy zurbanizowanej TZ-5. Strefa obejmuje tereny rolno-leśne o znacznych ograniczeniach fizjograficznych i braku przydatności na cele inwestycyjne. Strefa stanowi element naturalnego ukształtowania krajobrazu kulturowego. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze obszaru wyodrębnia się:

###### ***(nowe brzmienie):***

– **OP-3.1** – ewidencyjne tereny rolne w strefie stykowej miasta Piły i gminy Szydłowo – nieużytkowane jako rolnicza przestrzeń produkcyjna. Na wyznaczonym obszarze występują znaczące ograniczenia dyspozycyjności terenów, w tym grunty słabonośne, najczęściej plastyczne oraz spadki powierzchni terenu sprzyjające procesom denudacji. Występujące ukształtowanie naturalnej rzeźby terenu tworzy krajobraz kulturowy – istotny fragment powierzchni wysoczyzny okalającej miasto, w obszarze chronionego krajobrazu. Na terenie strefy ustala się przeważającą przestrzeń terenów niezabudowanych, w tym zakaz zmian w ukształtowaniu terenu oraz wyłączenie z zabudowy wszystkich terenów o spadkach powyżej 10% wskazanych w ekofizjografii „Miasta Piła – Opracowanie ekofizjograficzne – rejon ulicy Kamiennej i Agatowej”.

Dla dopuszczalnej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie analizy dyspozycyjności terenów, wymogów wynikających z opracowania ekofizjograficznego oraz uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, w tym dopuszczalnych przebiegów dróg wewnętrznych i wymaganych rozwiązań dla uzbrojenia terenu, w powiązaniu z terenem zurbanizowanym w rejonie ul. Kamiennej. Dla zagospodarowania terenu na cele zabudowy ustala się: 30%–45% powierzchni wyznaczonej strefy, przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; powierzchni działek nie mniejszej niż 3200 m<sup>2</sup> i średniej działki – 3600 m<sup>2</sup>. Na podstawie analizy dyspozycyjności, w planie zostanie określona powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy; wskaźniki intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w odniesieniu do powierzchni działek oraz dopuszczalne zagospodarowania terenów nieprzeznaczonych do zabudowy. Dla terenów wyłączonych z zabudowy budynkami wskazuje się przekształcenia na cele zieleni urządzonej lub częściowo urządzonej, z dopuszczalną funkcją rekreacyjną, w tym obiektów małej architektury i urządzeń służących zagospodarowaniu terenu.

## VIII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

### 3. Obszary, dla których Gmina Piła zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z dokonaną oceną stanu zagospodarowania miasta oraz wymagań rozwoju przestrzennego, wynikających z ustalonych w niniejszym studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze miasta – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostaną dla:

***(nowe brzmienie):***

- całej strefy ochrony terenów przyrodniczych miasta, obejmującej tereny wyłączone 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 OP1.5A. Powyższe plany zastąpią dotychczas obowiązującą uchwałę Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 listopada 1999 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania obszarów wyłączonych z zabudowy;
- 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;
- 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.

## SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

### II. Kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego miasta i użytkowania terenów.

OP-3 – „GŁADYSZEWO”

*(nowe brzmienie):*

Strefa obszarów ograniczonych dla zabudowy, w północno-zachodniej części miasta, obejmująca tereny rolno-leśne o znacznych ograniczeniach fizjograficznych. Strefa stanowi element naturalnego ukształtowania krajobrazu kulturowego i obejmuje:

- ewidencyjne tereny rolne w strefie stykowej miasta Piły i gminy Szydłowo – nieużytkowane jako rolnicza przestrzeń produkcyjna. Występujące ukształtowanie naturalnej rzeźby terenu, tworzącej krajobraz kulturowy, stanowi istotny fragment powierzchni wysoczyzny okalającej miasto, w obszarze chronionego krajobrazu. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się ekstensywną zabudowę mieszkalnictwa jednorodzinnego i przeważającą przestrzeń terenów wyłączonych z zabudowy;
- teren istniejącego lasu i naturalnych zadrzewień, stanowiących barierę zieleni osłonowej w obszarze stykowym miasta – wyłączone z zabudowy.

### VII. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły.

#### 3. Obszary, dla których Gmina Piła zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z dokonaną oceną stanu zagospodarowania miasta oraz wymagań rozwoju przestrzennego, wynikających z ustalonych w niniejszym studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze miasta – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostaną dla:

*(nowe brzmienie):*

- całej strefy ochrony terenów przyrodniczych miasta, obejmującej tereny wyłączone 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 OP1.5A. Powyższe plany zastąpią dotychczas obowiązującą uchwałę Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 listopada 1999 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania obszarów wyłączonych z zabudowy;
- 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;
- 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.