

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PIŁY

TEKST STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Uchwała NrRady Miasta Piły z dnia w sprawie
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły

Spis treści

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.....	3
1. Podstawy formalne i merytoryczne ustaleń studium.....	3
2. Wnioski wynikające z oceny uwarunkowań rozwoju miasta.....	3
3. Ocena kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów.....	4
II. KIERUNKI ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY.....	5
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta.	5
2. Zmiany w przeznaczeniu terenów.....	5
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	8
1. Strefa terenów zurbanizowanych – TZ.....	8
1.1. Podstawowe przeznaczenie – obszary przeznaczone do zabudowy.....	8
1.2. Przeznaczenia terenów na obszarach wyznaczonych stref zurbanizowanych.....	8
1.3. Kierunki rozwoju terenów zurbanizowanych na obszarze miasta.....	9
1.4. Wskaźniki urbanistyczne.....	17
1.5. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania terenów zurbanizowanych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	18
2. Strefa ochrony terenów przyrodniczych – OP.....	18
2.1. Podstawowe przeznaczenie – obszary wyłączone z zabudowy.....	18
2.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy przyrodniczej miasta Piły.	26
3. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	27
3.1. Zagospodarowanie gruntów rolnych.	27
3.2. Zagospodarowanie gruntów leśnych.....	27
4. Tereny zamknięte.....	28
4.1. Tereny zamknięte, dla których nie sporządza się miejscowych planów.....	28
4.2. Obszary, dla których mogą być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	28
IV. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	29
1. Ochrona środowiska.....	29
1.1. Kierunki ochrony środowiska.....	29
2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	32
2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną zabytków.....	32
2.2. Zasady ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	33
2.3. Ochrona środowiska oraz zabytków w krajobrazie kulturowym miasta.....	33
V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	34
1. Podstawy prawne rozwoju układu komunikacyjnego miasta na tle kraju i regionu.....	34
2. Model układu komunikacyjnego miasta w ujęciu funkcjonalnym.....	35
2.1. Zewnętrzny układ komunikacyjny.....	35
2.2. Podstawowy układ komunikacyjny miasta.....	35

2.3. Wewnętrzny układ obsługujący.....	36
3. Pozostałe elementy układu komunikacyjnego.....	36
3.1. Komunikacja kolejowa.....	36
3.2. Komunikacja wodna.....	37
3.3. Transport lotniczy.....	37
4. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, odnoszące się do budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego miasta.....	37
4.1 Układ drogowy.....	37
4.2. Komunikacja kolejowa.....	38
4.3. Lotnisko.....	38
VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	38
1. Kierunki zmian systemów infrastruktury i standardów uzbrojenia miasta.....	38
1.1. Zaopatrzenie w wodę.....	38
1.2. Odprowadzenie ścieków komunalnych.....	40
1.3. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych.....	42
1.4. Zasilanie w gaz.....	43
1.5. Zaopatrzenie w ciepło.....	44
1.6. Zasilanie w energię elektryczną.....	45
1.7. Telekomunikacja.....	46
VII. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO NA OBSZARZE MIASTA.....	46
1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	46
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	47
2.1. Programy krajowe:.....	47
2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:.....	47
2.3. Plan rozwoju lokalnego powiatu pilskiego:.....	48
VIII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	48
1. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	48
2. Obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.....	48
2.1. Obszary wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	48
2.2. Obszary wskazane w przepisach odrębnych.....	51
3. Obszary, dla których Gmina Piła zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	51

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

1. Podstawy formalne i merytoryczne ustaleń studium.

Rozdział niniejszy stanowi wstęp do części określającej kierunki zagospodarowania miasta w jego dalszym rozwoju przestrzennym, ze wskazaniem podstawowych tez wynikających z uwarunkowań, które mają istotny wpływ na politykę przestrzenną gminy. Przekształcanie oraz rozwój jednostek osadniczych przebiega w procesie ciągłym planowania, uwarunkowanym przepisami prawa oraz zmianami w ich rozwoju, wynikającymi z wielorakich uwarunkowań gospodarczych i administracyjnych oraz polityki przestrzennej kraju i województwa.

Zgodnie z art. 3.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy – należy do zadań własnych gminy. Podstawowy cel studium ustalony został w art. 9 ustawy jako „określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego”. Wymienione cele ustaleń studium muszą uwzględniać zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategiach rozwoju województwa i gminy oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Wnioski wynikające z oceny uwarunkowań rozwoju miasta.

W części opisowej studium określającej uwarunkowania, w pkt. III „Stan zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowań rozwojowych miasta Piły”, dokonana została ocena stanu zagospodarowania miasta w zakresie:

- struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz stanu ładu przestrzennego;
- uzbrojenia terenów oraz obsługi komunikacyjnej;
- stanu środowiska oraz wymogów jego ochrony;
- zasobów dziedzictwa kulturowego oraz zabytków.

W wyniku dokonanej oceny wskazane zostały podstawowe wymagania dotyczące ustaleń studium odnoszące się do kierunków rozwoju miasta.

Podstawowe tezy z podsumowania obejmują:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów i kontynuacji rozwoju struktury przestrzennej miasta, z uwzględnieniem: przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania, stanu i możliwości przekształceń istniejącej zabudowy oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego w zrównoważonym rozwoju przestrzennym miasta;
- 2) wyłączenie z zabudowy terenów nieprzydatnych do zabudowy i wymagających ochrony, dla których uwarunkowania prawne i faktyczne oraz ograniczenia określone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym;
- 3) określenie zasad ochrony środowiska i jego zasobów oraz przyrody i krajobrazu kulturowego, poprzez ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami Prawa ochrony środowiska i faktycznego stanu wynikającego z przyrodniczego charakteru miasta Piły;
- 4) określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym uwzględnienie elementów krajobrazu kulturowego w strukturze przestrzennej miasta, zapewniających spójność pomiędzy wszystkimi elementami krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 5) wyznaczenie kierunków rozwoju komunikacji, z uwzględnieniem kontynuacji dotychczasowego modelu układu komunikacyjnego miasta oraz polityki ponadlokalnej, odnoszącej się do przebiegu dróg ekspresowych;
- 6) wyznaczenie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, gwarantujących optymalne warunki uzbrojenia terenów przeznaczonych do zabudowy, z uwzględnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 7) określenie terenów i wymagań dla sporządzanych na obszarze miasta – miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Ocena kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów.

Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania oraz oceny zasobów przyrodniczych i ich ochrona stanowią podstawę w ustalaniu dalszego rozwoju przestrzennego miasta.

Rozwój struktury przestrzennej uwarunkowany jest:

- wielkoprzestrzennym obszarem przyrodniczym miasta, obejmującym jego przeważającą przestrzeń;
- obszarami zainwestowanymi, w tym oceną ich dyspozycyjności w zakresie przekształceń stanu istniejącego, ochrony oraz wyboru terenów spełniających warunki dla dalszego rozwoju przestrzennego.

Podstawowe ograniczenia w rozwoju miasta odnoszą się do ochrony obszarów leśnych, dolin rzecznych, lokalnych systemów hydrograficznych i obszarów cennych przyrodniczo, a w zakresie ich dyspozycyjności wskazanych jako tereny wyłączone z zabudowy. Wskazanie dotyczące wyłączenia z zabudowy odnosi się do zabudowy budynkami, z wyłączeniem budynków służących systemom infrastruktury technicznej.

Na podstawie oceny uwarunkowań, dla kierunków rozwoju przestrzennego miasta ustala się podział na dwie strefy polityki przestrzennej:

- **strefa terenów zurbanizowanych, oznaczona symbolem – TZ,**
- **strefa ochrony terenów przyrodniczych, oznaczona symbolem – OP.**

Do najważniejszych celów przestrzennych, w dalszym rozwoju miasta, należą:

- modernizacja ponadlokalnych powiązań komunikacyjnych w zakresie dróg krajowych oraz państwowych i regionalnych linii kolejowych;
- rozbudowa infrastruktury technicznej na nowych terenach zainwestowania miejskiego;
- przekształcanie struktury miasta, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska oraz cech krajobrazu kulturowego, w tym działania prowadzące do uwidocznienia jego walorów.

Miasto Piła posiada czytelny układ wielkoprzestrzennej struktury, podporządkowanej systemom obszarów przyrodniczych, z wyróżnieniem dolin rzek Gwdy i Noteci oraz znacznych obszarów pokrytych lasami, tworzących naturalne granice przestrzeni zurbanizowanej. Historyczne kształtowanie zabudowy miasta podporządkowane zostało istniejącym elementom układu hydrograficznego oraz formom rzeźby terenu. Wymogiem ochrony jest zachowanie i ochrona struktury przyrodniczej miasta, z równoczesnym uwzględnieniem funkcji wypoczynkowo–rekreacyjnej.

W obszarach zurbanizowanych uwzględnia się stan zainwestowania i możliwości jego przekształceń, z uwzględnieniem elementów infrastruktury technicznej, drogowego układu komunikacyjnego i komunikacji kolejowej oraz lokalizacji lotniska i dróg ponadlokalnych, w tym korytarzy przestrzennych dla przebiegu dróg ekspresowych.

Kierunki rozwoju miasta winny stanowić kontynuację odnoszącą się do elementów zainwestowania miejskiego, w tym struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów eliminującego możliwość powstania konfliktów wynikających z negatywnego oddziaływania nowych inwestycji na tereny obecnego zainwestowania lub przy przekształcaniu stanu istniejącego – na planowane przeznaczenie terenów rozwojowych.

W ustalaniu kierunków zmian struktury miasta i przeznaczeniu terenów uwzględnia się nadrzędną funkcję wyznaczonej strefy polityki przestrzennej. W odniesieniu do wyodrębnionych terenów wskazuje się dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu oraz zabudowie terenu, uwzględniając odniesienie do stanu faktycznego i prawnego.

II. KIERUNKI ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta.

Zgodnie z dokonaną oceną zagospodarowania miasta i występujących uwarunkowań, w obszarze administracyjnym Piły nie nastąpią istotne zmiany w wielkoprzestrzennej strukturze przestrzennej. Podstawą zachowania stanu jest jego zainwestowanie, ograniczenia przyrodnicze oraz czytelny układ komunikacyjny, który zapewnia obsługę istniejących terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę oraz powiązań ponadlokalnych.

Planowane przebiegi dróg ekspresowych nie zmieniają istotnych elementów struktury przestrzennej miasta. W związku z nierozstrzygniętym przebiegiem dróg S10 i S11 wprowadza się korytarz wyboru dla przebiegu drogi S11, w tym zasięgu ograniczeń przestrzennych wynikających z jej przebiegu oraz węzłów „Piła Północ” i „Piła Wschód”. Szczególnym obszarem problemowym w strukturze miasta jest teren obecnego lądowiska, dotyczący jego funkcji, obsługi komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenów lotniskowych i sąsiadujących, w tym oddziaływania na planowane i istniejące zainwestowanie miasta.

W zakresie wymogów ochrony przyrodniczej miasta, w tym wyznaczonych terenów Natura 2000 oraz lokalnych uwarunkowań przyrodniczych, ogranicza się zasięg zabudowy w strukturze przestrzennej Motylewa, na obszarze doliny Noteci i potencjalnego oddziaływania przebiegu drogi ekspresowej S11. W studium zachowuje się istniejące zainwestowanie oraz ustala tereny dla nowej zabudowy. W strukturze obszarów zainwestowanych, przeznaczonych pod zabudowę, nie wprowadza się zmian zewnętrznych oraz struktury wewnętrznej, a w wymaganych przypadkach dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu, które nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko.

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;

- dopuszczalną zabudowę zagrodową w strefie OP-4.2 – Łęgi, zgodnie z ustaleniami studium dla wyznaczonej strefy.

Na terenach dotychczas niezainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę, uwzględnia się:

- przeważające przeznaczenie terenów określone w studium;
- przeznaczenia terenów ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym warunków zabudowy na wyznaczonych terenach, z dopuszczalną ich zmianą służącą zachowaniu ładu przestrzennego i estetycznych walorów przestrzeni;
- zachowanie terenów wyłączonych z zabudowy w miejscowym planie, z dopuszczalną zmianą, jeżeli teren wyłączony z zabudowy nie stanowi terenu tworzącego system przyrodniczy lub hydrograficzny, a względy przestrzenne i funkcjonalne uzasadniają zabudowę lub zagospodarowanie terenu w szczególności dla realizacji lokalnych celów publicznych;
- dopuszczalne zmiany w przeznaczeniu istniejących terenów transportu kolejowego oraz lotniska, na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- na terenach leśnych, wyłączonych z zabudowy – stan prawny wynikający z ustaw: o lasach, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Podstawową formę zagospodarowania stanowi ochrona lasu jako przestrzeni przyrodniczej, z uwzględnieniem ograniczonej gospodarki leśnej oraz dopuszczalnych zmian w użytkowaniu na terenach określonych w niniejszym studium.

Na obszarze miasta Piły, tereny określone w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą:

- **obszarów przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców miasta, ze względu na ich położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne.**

Dla obszarów przestrzeni publicznej miasta Piły, określonej w studium, sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące: centrum miasta z zespołem trzech placów, teren doliny rzeki Gwdy od Al. Wyzwolenia do centrum, z wyspą w rozwidleniu rzeki Gwdy oraz teren Parku miejskiego im. St. Staszica. W odniesieniu do wymienionych terenów nie zachodzą formalne wymogi sporządzenia nowych planów, z zastrzeżeniem dopuszczalnych zmian planów obowiązujących.

W związku z ustaleniami niniejszego studium wskazuje się opracowanie planu dla terenu otaczającego Park miejski, z placem Lotnictwa oraz terenem skarpy i zabudowy przy ul. Chopina, zlokalizowanej w strefie ochrony przyrodniczej – OP-2.4B, jako terenu istotnego dla kształtowania krajobrazu kulturowego miasta i wymagającego rewitalizacji, z przeznaczeniem wskazanym w ustaleniach studium. W związku z ustaleniami studium wymagana będzie również zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doliny rzeki Gwdy – w granicach wyznaczonej strefy OP-1.3, z wyłączeniem terenu wyspy (OP-1.3B) i włączeniem doliny rzeki Rudy;

- **obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.**

Na obszarze miasta nie ustala się obszarów wymagających scaleń i ponownego podziału nieruchomości, w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym, w odniesieniu do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Zamiejskiej, ustala się dopuszczalną zmianę określonych w planie miejscowym zasad zagospodarowania i zabudowy;

- **obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**

Na obszarze miasta funkcjonują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zrealizowane na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz występują realizacje objęte ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę i lokalizacje ustalone w miejscowych planach – dotychczas niezrealizowane.

Ponadto na terenach usługowych i usługowo-produkcyjnych funkcjonują zrealizowane obiekty wielkopowierzchniowe o zróżnicowanej powierzchni sprzedaży, predysponowane dla ustalenia rozmieszczenia, na obszarze miasta – obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Powyższe dotyczy rejonu ul. 500 Lecia Piły, Al. Powstańców Wielkopolskich, Głuchowskiej i Kossaka (strefa TZ-3.2 – u1 i u2 oraz ul. Kossaka (strefa TZ-3.1 – u2) i rejonu ul. Dzieci Polskich (strefa TZ-1.1 – u1).

Dopuszcza się zmianę ustaleń dla zabudowy usługowej w rejonie Al. Wojska Polskiego (strefa TZ6-up3), jako obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz rejonu pl. Staszica, z zastosowaniem formy domów towarowych, realizowanych w obiektach, o co najmniej III nadziemnych kondygnacjach, w tym co najmniej dwóch kondygnacjach powierzchni sprzedaży, które mogą prowadzić również pomocniczą działalność gastronomiczną i usługową (usługi bytowe) – zgodnie z klasyfikacją statystyczną obiektów handlowych.

W odniesieniu do niezrealizowanych ustaleń miejscowych planów, dopuszcza się:

- zachowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu obszaru śródmiejskiego miasta Piły, dotyczących przekształceń domów handlowych, przy Al. Wojska Polskiego i ul. 1 Maja oraz supermarketów przy ul. Dr. Drygasa, na domy towarowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², realizowanych w obiektach, o co najmniej III nadziemnych kondygnacjach, w tym co najmniej dwóch kondygnacjach powierzchni sprzedaży, które mogą prowadzić również pomocniczą działalność gastronomiczną i usługową (usługi bytowe) – zgodnie z klasyfikacją statystyczną obiektów handlowych, w tym lokalizację dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - na placu Zwycięstwa;
- dla obiektu przy ul. Walki Młodych i rzece Gwdzie, zmianę ustaleń poprzez ograniczenie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, na podstawie uzasadnionych przestrzennie analiz oraz zmianę warunków zabudowy i przeznaczenia na cele usługowe ogólnomiejskie, w tym lokalnych celów publicznych;
- zmianę przeznaczenia terenów w rejonie ul. Bydgoskie Przedmieście, polegającą na wyłączeniu terenu przeznaczonego dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz funkcji wymagających ochrony akustycznej, zlokalizowanych w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych, dla którego zasady przekształceń mogą wynikać z warunków określonych w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na obszarze miasta. Zamienne przeznaczenie może dotyczyć funkcji usługowych, magazynów i składów oraz transportowych i produkcyjnych, w tym realizacji regionalnego centrum logistycznego, służącego zmniejszeniu tonażu przewozów na znacznych odległościach (lokalizacja wariantowa).

Zmiany w przeznaczeniu ww. terenów stanowią przeznaczenie dopuszczalne na danym terenie i w przypadku dokonania zmiany planu są zgodne ze studium.

Na obszarze strefy zurbanizowanej oraz dopuszczalnej zabudowy na obszarze strefy ochrony przyrodniczej, dla terenów przeznaczonych na cele usługowe w studium i w obowiązujących planach miejscowych – nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² – na terenach, dla których nie wskazano, w wymienionych

dokumentach – dopuszczalnego rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.

1. Strefa terenów zurbanizowanych – TZ

1.1. Podstawowe przeznaczenie – obszary przeznaczone do zabudowy.

Strefę zurbanizowaną miasta stanowią tereny przeznaczone do zabudowy, w tym tereny zainwestowane i planowane do zabudowy. Na wyznaczonych terenach wyodrębnia się również tereny przyrodnicze, dla których ustala się zakaz zabudowy lub ograniczenia, ze względu na ich funkcję oraz tereny z dopuszczeniem zabudowy jako funkcji uzupełniającej w zagospodarowaniu terenu. Z zabudowy wyklucza się obszary przyrodnicze o funkcji ekologicznych korytarzy lub sięgaczy, służących powiązaniom w systemie przyrodniczym i hydrograficznym całego miasta. Cała struktura przestrzenna miasta podporządkowana jest uwarunkowaniom przyrodniczym.

1.2. Przeznaczenia terenów na obszarach wyznaczonych stref zurbanizowanych.

Podstawowe zasady ustaleń miejscowych planów odnoszą się do terenów o odmiennym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania, w obszarze każdej strefy zurbanizowanej, z uwzględnieniem powiązań ze strefą przyrodniczą w szczególności zachowania spójnego systemu hydrograficznego, korytarzy ekologicznych i siedlisk cennych przyrodniczo.

Oznaczone w studium przeznaczenie terenu stanowi przeznaczenie przeważające na wyznaczonym terenie, w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy w strefach zurbanizowanych, dla których dopuszcza się przekształcenia na inne cele lub zmianę funkcji obiektów – niestanowiące przeważającego przeznaczenia wyznaczonego obszaru.

Zdefiniowane poniżej przeznaczenia i ich oznaczenia odnoszą się do stref zurbanizowanych i obejmują:

- **tereny zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania, bez ograniczeń dla zabudowy budynkami:**

mn – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, definiowane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, o funkcji przeważającej na wyznaczonym terenie. W zagospodarowaniu ogranicza się realizację budynków usługowych na działkach zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone tereny stanowią tereny brutto, zatem obejmują również usługi służące obsłudze ludności w szczególności podstawowe usługi konsumpcyjne, drogi, zieleń urządzoną i parkingi; do usług podstawowych zalicza się przede wszystkim usługi opieki socjalnej, edukacji, bytowe, gastronomii oraz usługi handlu, służące obsłudze codziennej mieszkańców w wyznaczonej strukturze przestrzennej. Na terenach zabudowy jednorodzinnej zachowuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną oraz dopuszcza się lokalizację obiektów przekraczających 2 mieszkania w budynku (zabudowa wielorodzinną), pod warunkiem, że forma architektoniczna oraz gabaryty w szczególności ich wysokość, będą zbliżone do form zabudowy jednorodzinnej;

w-mu – wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, w tym istniejącej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnnej. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową oraz usługowo-mieszkaniową. Wyznaczone tereny stanowią tereny brutto i obejmują drogi, parkingi, zieleń urządzoną oraz usługi, z wyłączeniem usług wytwórczych oraz znacząco oddziałujących na środowisko. Usługi istniejące i realizowane mogą stanowić usługi podstawowe, ponadpodstawowe lub ponadlokalne. W ustaleniach miejscowego planu wyodrębnia się rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej oraz stosuje ustalenia dotyczące wskaźników intensywności zabudowy w odniesieniu do przeznaczenia wyznaczonego terenu. Przeważające

przeznaczeniem wyodrębnionych terenów może stanowić zabudowa usługowa lub mieszkaniowa;

u – tereny zabudowy usługowej o swobodnej lokalizacji oraz przeważającej funkcji usługowej wyznaczonego obszaru, z dopuszczalnym wyznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania funkcji uzupełniających, w tym ośrodki usług ponadpodstawowych oraz innych funkcji usługowych, z wyłączeniem usług wytwórczych. W ustaleniach miejscowych planów mogą być ustalone ograniczenia dla lokalizacji mieszkań i zabudowy mieszkaniowej;

u/pl – tereny usług ponadlokalnych, stanowiących inwestycje celu publicznego krajowe, wojewódzkie i samorządu powiatowego;

up – tereny usług oraz działalności produkcyjnej, jako przeważających funkcji wyznaczonego obszaru, z ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej – jako dopuszczalnej dla pojedynczych lokalizacji, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zapewniających wymagane standardy ochrony akustycznej. Wyodrębnione tereny mogą dotyczyć działalności usługowej, produkcyjnej lub usługowo–produkcyjnej;

p – tereny dla działalności produkcyjnej i usług wytwórczych, w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jak również związanymi z funkcją terenu – budowlami i instalacjami. Na terenach przemysłowych nie dopuszcza się lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej, zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². Na wyznaczonych terenach dopuszcza się wyznaczenie stref przemysłowych oraz lokalizowanie obiektów produkcji energii ze źródeł odnawialnych powyżej 100kW, określonych w niniejszym studium, z wyłączeniem energetyki wiatrowej i biogazowni;

– **tereny z ograniczeniem dla zabudowy:**

us – tereny usług sportu i rekreacji, do których mają zastosowanie przepisy ustawy o sporcie;

r-w – tereny rekreacyjno–wypoczynkowe, o funkcji ogólnomiejskiej i ponadlokalnej;

z – tereny zieleni miejskiej urządzonej, o funkcjach zieleni: krajobrazowej, wypoczynkowej, osłonowej lub innych, związanych z funkcją terenu zabudowanego;

zd – tereny rodzinnych ogrodów działkowych, przeznaczone dla upraw ogrodniczych oraz funkcji wypoczynkowych, z ograniczeniami dla zabudowy wynikającymi z przepisów prawa;

cm – tereny czynnych cmentarzy, zagospodarowane zgodnie z ich funkcją i przepisami prawa;

it – tereny wyodrębnionych funkcji infrastruktury technicznej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz ponadlokalnym, służących tylko realizacji obiektów związanych z przeznaczeniem terenu;

– **tereny wyłączone z zabudowy:**

zl – tereny lasów;

zc – tereny cmentarzy zabytkowych nieczynnych i zieleni pocmentarnej, o ile nie zostaną przekształcone na cele zieleni urządzonej.

1.3. Kierunki rozwoju terenów zurbanizowanych na obszarze miasta.

Wyznaczoną strefę polityki przestrzennej terenów zurbanizowanych wyodrębniono w odniesieniu do struktury stref ochrony przyrodniczej. Dla obszarów zurbanizowanych przyjęto następujący podział na strefy i podstrefy w strukturze przestrzennej miasta, obejmujące:

TZ-1 – centralny teren intensywnej zabudowy miasta, w przeważającej części zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej, ograniczony od północy Zalewem Koszyckim („Stare Koszyce”), doliną rzeki Gwdy, z zabudową wzdłuż Al. Niepodległości i rzeki Gwdy do terenów kolejowych, ograniczających strefę od południa i zachodu. Obszar jest w przeważającej części zabudowany oraz objęty ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Układ kompozycyjny placu Zwycięstwa, ulic Śródmiejskiej i Ossolińskich oraz plac ogólnomiejski w osi ul. Pocztowej, wyznaczony w planie miejscowym obszaru śródmiejskiego i historyczny plac St. Staszica, stanowią obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu, ze względu na położenie w centrum miasta oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. W obszarze stre-

fy – przeważający obszar Śródmieścia, Zamościa i w części osiedla Górne, w rejonie Al. Wojska Polskiego i historycznych cmentarzy, ulic: Kardynała S. Wyszyńskiego, Konarskiego i Wyspiańskiego, podlega ochronie konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych warstwien kulturowych miasta Piły, jako strefa ochrony archeologicznej.

W strukturze obszaru wyodrębnia się następujące tereny:

TZ-1.1 – Śródmieście – wielofunkcyjny teren zabudowy śródmiejskiej i funkcji ogólnomiejskich. Na wyznaczonym obszarze występują ograniczenia fizjograficzne oraz intensywne zainwestowanie. W kształtowaniu zabudowy wskazuje się na konieczność ograniczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i ukierunkowanie przekształceń na funkcje usługowe ogólnomiejskie, niepowodujące znaczącego oddziaływania na środowisko. W strukturze obszaru należy uwzględnić kształtowanie spójnego zagospodarowania krajobrazu i powiązań kompozycyjnych zachowanych zasobów zabytkowego dziedzictwa kulturowego, określonych w ocenie uwarunkowań przestrzennych krajobrazu kulturowego. Przekształcenia mogą dotyczyć komunikacyjnego układu obsługującego, w tym dróg pieszych i rowerowych, a w odniesieniu do podstawowego układu komunikacyjnego tylko zmian określonych w niniejszym studium. Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenów:

- w-mu – wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, w tym centrum miasta, jako ogólnomiejski ośrodek usługowy, z dopuszczalną zabudową obiektami handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², wymienionymi w pkt. II.2. Na wskazanym terenie zachowuje się istniejące tereny zabudowane obiektami handlowymi przy Al. Wojska Polskiego, ul. 1 Maja i ul. Dr. Drygasa oraz wyznaczone w miejscowych planach – przeznaczenia terenu pl. Zwycięstwa i terenu usługowego w rejonie pl. St. Staszica, jako obszarów dla realizacji domów towarowych, realizowanych w obiektach, o co najmniej III nadziemnych kondygnacjach, w tym co najmniej dwóch kondygnacjach powierzchni sprzedaży, które mogą prowadzić również pomocniczą działalność gastronomiczną i usługową (usługi bytowe) – zgodnie z klasyfikacją statystyczną obiektów handlowych; na terenie śródmieścia ustala się ograniczenia dla lokalizacji jednokondygnacyjnych supermarketów (obiekty powyżej 400 m²) oraz zakaz realizacji nowych jednokondygnacyjnych hipermarketów (obiekty powyżej 2000 m²);
- u – tereny usługowe obiektów handlowych dopuszczalnej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², w tym: u1 – w rejonie ul. Dzieci Polskich, w obiektach istniejących; u2 – w rejonie ul. Zygmunta Starego i Zakopiańskiej, pełniący funkcję ośrodka usługowego, wspomagającego obsługę podstawową obszaru śródmieścia i ponadlokalną dla strefy podmiejskiej miasta, ze względu na lokalizację w rejonie dostępności pozamiejskiej komunikacji kolejowej i autobusowej;
- mn – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Dzieci Polskich i Kujawskiej, z zachowaniem istniejących funkcji usługowych;
- zd – istniejące rodzinne ogrody działkowe w rejonie ul. Ceglanej, w części przeznaczone na cele zabudowy usługowej przy ul. W. Pola oraz dopuszczalnej funkcji zieleni rekreacyjnej;
- us – teren usług sportu – istniejący stadion przy ul. Okrzei;
- tereny przy pl. Staszica, dla których nie mają zastosowania przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące tereny zamknięte w rozumieniu przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

TZ-1.2 – Górne – teren zainwestowany intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym funkcji ogólnomiejskich usług sportu i rekreacji oraz tereny lasów komunalnych i zieleni. Na wyznaczonym terenie nie wskazuje się terenów dla nowej zabudowy, przekształcenia mogą dotyczyć modernizacji układu komunikacyjnego, ogólnodostępnych przestrzeni, w tym terenów zieleni i kompleksu leśnego przy ul. Mickiewicza, ze wskazaniem przekształcenia na park leśny o funkcji rekreacyjnej, z dopuszczeniem realizacji urządzeń oraz obiektów służących wyznaczo-

nej funkcji terenu, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenie terenów:

- w-mu – wielofunkcyjne tereny zabudowy wielorodzinnej i usług w rejonie ul. Lotniczej, Al. Wojska Polskiego, Mickiewicza, Wyspiańskiego i Żeromskiego, w tym usług ponadlokalnych;
- up – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym: up1 – teren przeważającej zabudowy usługowej w rejonie ul. Lotniczej, na terenach powojkowych objętych rewitalizacją i usług lotniskowych (Aeroklub Ziemi Pilskiej) oraz up2 – teren przemysłowy w rejonie ul. Warsztatowej;
- us – teren usług sportu – Stadion Miejski;
- mn – tereny o jednorodnej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: mn1 – w rejonie ul. Hutniczej; mn2 – w rejonie ulic Mickiewicza i Reja; mn3 – w rejonie ulic Wyspiańskiego i Trentowskiego;
- z i zc – tereny zieleni parkowej przy ul. Ceglanej i zieleni urządzonej byłego cmentarza przy Al. Wojska Polskiego, tereny zieleni pocmentarnej przy ul. Mickiewicza, objęte ochroną jako tereny pamięci i dziedzictwa kulturowego, w tym teren zabytkowego cmentarza przy ul. Asnyka, objęty ochroną konserwatorską zabytków;
- zl – tereny lasów w rejonie ul. Mickiewicza, Wyspiańskiego i Żeromskiego, o funkcji osłonowej i wypoczynkowej;
- it – teren infrastruktury technicznej energetyki – GPZ-„Centrum” – główny punkt zasilania elektroenergetycznego, w powiązaniu z układem ponadlokalnych sieci energetycznych.

TZ-1.3 – teren zabudowy śródmiejskiej i Koszyc, w rejonie Al. Niepodległości i ulic: Żeleńskiego, Koszyckiej i Wałęckiej, obejmujący istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną oraz zabudowę usługową i usługowo–produkcyjną. Wyznaczony obszar posiada znaczne ograniczenia fizjograficzne wynikające z warunków gruntowych i systemów hydrograficznych, z koniecznym uwzględnieniem powiązań ze strefami przyrodniczymi „Dolina rzeki Gwdy” i „Koszycy”, istotnych dla kształtowania klimatu miasta. Na wyznaczonym terenie wskazane są ograniczenia dla zabudowy, zachowujące dotychczasową formę ekstensywnej zabudowy terenów. Na obszarze strefy wyodrębnia się tereny:

- mn – teren przeważającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej lub usługowo–produkcyjnej; uzupełnienia nowej zabudowy powinny dotyczyć głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla pozostałych funkcji tylko dopuszczeń rozbudowy istniejących obiektów;
- z – teren zieleni urządzonej zabytkowego parku przydomowego przy Al. Niepodległości.

TZ-2 – zespół jednostek strukturalnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowo–usługowej oraz jednorodzinnej osiedla Koszycy. Cały obszar objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a ze względu na stan zainwestowania stanowi teren rozwojowy dla zabudowy mieszkaniowej. W strukturze przestrzennej zlokalizowany jest ośrodek usługowy – Rynek Koszycki oraz tereny dla usług podstawowych edukacji i opieki socjalnej, które powinny być zrealizowane w docelowym zagospodarowaniu osiedla. Na całym obszarze zachowuje się komunikacyjny układ obsługujący, z uwzględnieniem zmian wynikających z przebudowy dróg ekspresowych i ich oddziaływania. Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenów:

- w-mu – tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, w rejonie Al. Niepodległości i Wyzwolenia oraz ul. Kazimierza Wielkiego;
- mn – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: mn1 – w rejonie Kuźnicy Pilskiej – ulic Miłej i Królewskiej; mn2 – w rejonie Al. Wyzwolenia i ul. Zielona Dolina; mn3 – w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego i Rzeczej;

- r-w – teren rekreacyjny nad Zalewem Koszyckim przy ul. Miłej, służący w szczególności ogólnomiejskiej rekreacji codziennej.

TZ-3 – lewobrzeżny obszar miasta zabudowy wielofunkcyjnej, ograniczony doliną rzeki Gwdy, drogami krajowymi nr 10 i nr 11, z zabudową zespołów mieszkaniowych Jadwiżyn, Zamość, Podlasie, Podlasie–Lisikierz, w tym zabudowy wielofunkcyjnej oraz terenów przemysłowo–składowych jako potencjalnej strefy gospodarczej miasta. W strukturze strefy określa się następujący podział:

TZ-3.1 – teren przeważającej funkcji usługowo–produkcyjnej w rejonie ograniczonym ul. Śniadeckich i ul. F. Philipasa, Al. Powstańców Wlkp. oraz ul. Kossaka. Teren ograniczony dla realizacji nowej zabudowy tylko na terenach przewidzianych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze strefy wyodrębnienia się następujące przeznaczenia terenów:

- tereny, dla których nie mają zastosowania przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące tereny zamknięte w rozumieniu przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- up – tereny zainwestowane o funkcji usługowej i produkcyjnej: up1 – w rejonie Al. Powstańców Wlkp., ulic: Głuchowskiej, Kossaka i F. Philipasa; up2 – w rejonie ulic Kossaka i Wybickiego;
- u – tereny usługowe zainwestowane, w tym: u1 – w rejonie Al. Powstańców i ulic: J. Styki, Kossaka i F. Philipasa, o przeważającej funkcji usługowej, w tym usług ogólnomiejskich; u2 – zabudowy usług handlu o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- p – teren produkcyjny w rejonie Al. Powstańców i ul. Kossaka, z lokalizacją Zakładu – Philips Lighting Poland S.A. Piła;
- us – teren Centrum Strzelectwa Sportowego „Tarcza”;
- it – tereny infrastruktury technicznej: it1 – kotłownia rejonowa „Koszyce”; it2 – GPZ „Północ” – główny punkt zasilania elektroenergetycznego, w powiązaniu z układem ponadlokalnych sieci energetycznych;
- mn – tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zachowania znaczących terenów przyrodniczych istniejących zadrzewień;
- z – tereny zieleni osłonowej, stanowiącej strefę ochronną w odniesieniu do funkcji terenów sąsiadujących z zabudową mieszkaniową: strzelnicy sportowej i kotłowni, tworzące system zieleni w powiązaniu ze strefą przyrodniczą doliny rzeki Gwdy.

TZ-3.2 – obszar wielofunkcyjnych terenów mieszkaniowo–usługowych osiedli Jadwiżyn i Zamość, w tym terenów powojkowych i poprzemysłowych. 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 wewnątrzosiedlowej i miejsc postojowych. Zachowuje się istniejący obsługujący układ komunikacyjny, a zmiany układu podstawowego mogą wynikać tylko z ustaleń niniejszego studium. Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenów:

- mn – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Bema, pl. Jagiełły i ul. Śniadeckich;
- w-mu – wielofunkcyjne tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej Jadwiżyna i Zamościa oraz usług podstawowych i ogólnomiejskich, w tym tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w rejonie ul. Łącznej oraz usługowych przy Al. Powstańców Wlkp., pełniące funkcję ponadpodstawowego i ponadlokalnego ośrodka usługowego oraz planowany obiekt przy ul. Walki Młodych. Dopuszcza się

zmianę uchwały Nr XVI/170/07 Rady Miasta Piły z dnia 21 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Walki Młodych, w zakresie ograniczenia powierzchni usług handlu, wskaźników zabudowy i gabarytów obiektu, ze zmianą przeznaczenia na cele usług edukacyjnych, kultury, itp. obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt II.2 – „Zmiany w przeznaczeniu terenów”;

- u – tereny istniejącej zabudowy usługowej, w tym: u1 – przy ul. 500 Lecia Piły; u2 – przy Al. Powstańców Wlkp. – objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla których ustala się dopuszczalną realizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- u/pl – teren zabudowy usługowej Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej przy ul. Podchorążych, na byłym terenie wojskowym, z zachowanym założeniem urbanistycznym i obiektami zabytkowymi, objęty Programem rewitalizacji terenów powojkowych na terenie miasta Piły;
- z – teren zieleni urządzonej dawnego cmentarza ewangelickiego, pełniący funkcję parku;
- zc – teren nieczynnego cmentarza katolickiego, objęty wpisem do rejestru zabytków;
- us – teren istniejącego stadionu sportowego w rejonie ulic Kossaka i Bydgoskiej;
- r-w – teren rekreacyjny, z obiektem pływalni Aqua Park Piła, pełniący funkcję ponadlokalną;
- up – tereny zabudowy usługowo–produkcyjnej w rejonie ulic Kaczorskiej i Walki Młodych;
- it – teren infrastruktury technicznej energetyki ciepłej – kotłownia „Kaczorska”.

TZ-3.3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Podlasie w rejonie ulic: Wybickiego, Lelewela i Bydgoskiej oraz Podlasie–Lisikierz w rejonie ul. Lutyckiej. Na wyznaczonym terenie ustala się ograniczenia dla nowej zabudowy oraz zmian w przeznaczeniu budynków mieszkaniowych w szczególności na cele usługowe, generujące znaczny ruch samochodów i znacząco oddziałujących na środowisko. Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenów:

- mn – tereny istniejącej intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej i usługowej, w tym usług ogólnomiejskich i podstawowych;
- zd – teren rodzinnych ogrodów działkowych.

TZ-3.4 – teren strefy gospodarczej w rejonie ul. Wawelskiej, Dworca Celnego i ul. Walki Młodych o przeważającej funkcji usługowo–produkcyjnej, podlegający przekształceniem przestrzennym, z dopuszczalną zmianą układu komunikacyjnego służącego obsłudze nowych inwestycji. Realizacja zabudowy na terenach przeznaczonych na cele produkcyjne, w tym na terenach niedostępnych komunikacyjnie w rejonie d. Dworca Celnego będzie wymagała wyznaczenia i realizacji nowego układu komunikacyjnego, w powiązaniu z podstawowym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym miasta.

Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenów:

- up – tereny zabudowy usługowo–produkcyjnej: up1 – teren w części zainwestowany w rejonie ulic Składowej i Giełdowej, objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym: tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie ulic Bydgoskiej i Składowej, pełniący funkcję ośrodka usługowego osiedla Podlasia oraz ogólnomiejską; up2 – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, w tym wyznaczona w rejonie ul. Wawelskiej – Podstrefa Piła – Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej; up3 – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, baz i składów w rejonie ul. Walki Młodych;
- z i zd – tereny zieleni osłonowej i teren istniejących rodzinnych ogrodów działkowych przy ul. Wawelskiej;
- w-mu – wielofunkcyjne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej

- i zabudowy usługowej: w-mu1 – w rejonie ulic Walki Młodych i Węgłowej; w-mu2 – w rejonie ulic Rybackiej i Walki Młodych;
- it – teren infrastruktury technicznej energetyki – GPZ-”Południe” – główny punkt zasilania elektroenergetycznego, w powiązaniu z układem ponadlokalnych sieci energetycznych, zasilany z GPZ–Krzewina;
- tereny zamknięte PKP – byłego Dworca Celnego, z planowaną zmianą przeznaczenia na cele usługowe i infrastruktury kolejowej, oraz z wymaganym powiązaniem komunikacyjnym z terenami działalności produkcyjnej przy ul. Walki Młodych;
- p – tereny przeznaczone na cele działalności produkcyjnej, baz i składów: p1 – przy ul. Walki Młodych i linii kolejowej; p2 – ograniczony terenem d. Dworca Celnego i drogą nr 11, stanowiące integralną część obszaru objętego planem, w tym terenów zamkniętych PKP, służące rozwojowi strefy gospodarczej miasta, z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

TZ-4 – południowy teren zabudowy wielofunkcyjnej, obejmujący osiedla Staszycy i Motylewo, ograniczony terenami leśnymi, al. Poznańską oraz doliną rzek Gwdy i Noteci. Teren posiada znaczne ograniczenia wynikające z przebiegu ponadlokalnej struktury technicznej zasilania miasta oraz powiązań ponadregionalnych w zakresie sieci elektroenergetycznych, tranzytowego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia oraz wyznaczonego korytarza dla realizacji drogi ekspresowej S11. W strukturze strefy ustala się następujący podział:

TZ-4.1 – podstawowy teren zabudowy osiedla Staszycy w rejonie ulic Mjr. Siemiradzkiego, Wiosny Ludów i al. Poznańskiej, obejmujący istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zabudowę usługową. Na obszarze strefy ustala się zachowanie struktury przestrzennej i ograniczenia dla przekształceń w przeznaczeniu terenów. Na obszarze strefy wyodrębnienia się następujące przeznaczenia terenów:

- mn – zainwestowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ograniczone al. Poznańską i terenami leśnymi strefy przyrodniczej OP-5, w tym: mn1 – w rejonie ul. Wiosny Ludów i Mjr. Siemiradzkiego; mn2 – w rejonie ulic Chodzieskiej i Obornickiej;
- u – teren istniejącej zabudowy usługowej w rejonie ul. Mjr. Siemiradzkiego i ul. Libelta, w tym usług ponadpodstawowych;
- w-mu – wielofunkcyjny zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej w rejonie al. Poznańskiej oraz ulic Cichej i Zamenhofska;
- up – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej oraz usługowej i produkcyjnej: up1 – teren istniejącej zabudowy usługowej przy ul. Przemysłowej, Rzemieślniczej i Motylewskiej; up2 – teren planowanej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej przy ul. Przemysłowej i Glinianej;
- it – teren stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I^o.

TZ-4.2 – teren zabudowy usługowej w rejonie ul. Przemysłowej i Jastrzębiej (Motyczyn) i Motylewa, objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zapewniającymi tereny rozwojowe dla nowej zabudowy. Na obszarze strefy wyodrębnienia się następujące przeznaczenia terenów:

- z – teren zieleni osłonowej wzdłuż ul. Przemysłowej, z ustaloną korektą przebiegu ulicy;
- cm – tereny istniejących cmentarzy – Cmentarza Komunalnego i zabytkowego cmentarza wraz z poszerzeniem terenu przy ul. Sokolej, objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- up – tereny istniejącej i planowanej zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów: up1 – teren istniejącej zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów w rejonie ulic Przemysłowej i Ceramicznej; up2 – teren planowanej zabudowy usługowo – produkcyjnej przy al. Poznańskiej;

- w-mu1 – tereny zabudowy wielofunkcyjnej, w części zainwestowane, w rejonie ulic Przemysłowej i Jastrzębiej, stanowiące potencjalny teren rozwojowy dla funkcji gospodarczej, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W celu racjonalnego zagospodarowania terenu wymagana jest analiza ustaleń planu miejscowego i jeżeli zostanie to uzasadnione względami funkcjonalnymi i przestrzennymi rozwoju miasta – jego zmiana;
- w-mu2 – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w rejonie ul. Orlej oraz planowanej zabudowy usługowej, w tym produkcji rolnej;
- mn – tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej osiedla Motylewo w rejonie ulic Orlej i Sokolej, w tym planowane tereny rozwojowe.

TZ-5 – zachodni zespół zabudowy osiedla Gładyszewa, obejmujący istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Kamiennej oraz zabudowy wielofunkcyjnej w rejonie Al. Wojska Polskiego, ul. Wypoczynkowej i Długosza. Na terenie strefy występują tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Kamiennej oraz usługowej w rejonach ulic Wypoczynkowej i Długosza, w tym zmiany w układzie komunikacyjnym, określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Teren strefy stanowi obszar problemowy w zakresie zapewnienia zbiorowego odbioru ścieków komunalnych oraz opadowych i roztopowych. W układzie infrastruktury technicznej miasta wskazuje się potrzebę zastosowania rozwiązań lokalnych, gwarantujących odpowiednie standardy w środowisku. Powyższe jest wymaganiem obligatoryjnym, ze względu na sąsiedztwo z terenami o wysokich walorach przyrodniczych i funkcjonowaniem lokalnych systemów hydrograficznych, cennych przyrodniczo siedlisk oraz terenów wskazanych do ochrony prawnej przyrody. W strukturze strefy określa się następujący podział:

TZ-5.1 – teren istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej w rejonie ul. Kamiennej, z wyodrębnieniem następującego przeznaczenia terenów:

- z – teren zieleni urządzonej – wyznaczonej jako orientacyjna strefa zieleni wyłączonej z zabudowy, służąca przestrzennemu wyodrębnieniu obszarów zabudowy wsi Zawada i miasta oraz powiązaniu systemów przyrodniczych wzdłuż granicy miasta Piły;
- mn – tereny istniejącej i planowanej zabudowy osiedla Gładyszewo w rejonie ul. Kamiennej: mn1 – teren zabudowy istniejącej w rejonie ul. Rubinowej; mn2 – planowany teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kamiennej; mn3 – teren przeznaczony do zabudowy w niniejszym studium, wymagający sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla wyznaczonej strefy obszar objęty planem powinien obejmować tereny ww. wymienionych przeznaczeń. Rozgraniczenie terenów – z i mn3 ustali plan miejscowy, w odniesieniu do wewnętrznej struktury zespołu mieszkaniowego, z obowiązkowym zastosowaniem zielni kompozycyjnie wyróżniającej granice miasta.

TZ-5.2 – teren osiedla Gładyszewo w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulic Wypoczynkowej i Długosza. Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenu:

- up – teren istniejącej i planowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej: up1 – w rejonie ul. Kamiennej i Al. Wojska Polskiego; up2 – w rejonie ul. Wypoczynkowej;
- p – teren w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Długosza, przeznaczony dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług wytwórczych oraz dopuszczalnej zabudowy usługowej w szczególności związanej z podstawową funkcją terenu, z wyłączeniem rodzaju terenów wymagających ochrony akustycznej, wynikającej z przepisów ochrony środowiska. W przypadku zachowania obiektów istniejących mają zastosowanie przepisy art. 114 ust. 3 Prawa ochrony środowiska;

- it – teren infrastruktury technicznej energetyki ciepłej – kotłownia rejonowa „Zachód”.

TZ-6 – teren planowanego lotniska (obecne lądowisko) wraz z terenami zainwestowanymi i planowanymi do zainwestowania, na których mogą nastąpić ograniczenia w użytkowaniu. Wyznaczony teren ograniczony jest granicą administracyjną miasta, linią kolejową, Al. Wojska Polskiego oraz skarpą oddzielającą strefę przyrodniczą Zalewu Koszyckiego i ogrodów działkowych. Ze względu na lokalizację lotniska jako funkcji ponadlokalnej, mogącej służyć również celom ponadregionalnym, istotnym elementem jest modernizacja układu komunikacyjnego na obszarze strefy. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć przebieg drogi łączącej drogę nr 10 (obecny przebieg drogi krajowej) z terenem lotniska i wyznaczonymi terenami w rejonie linii kolejowej do Al. Wojska Polskiego. Realizacja drogi zapewni częściowe przejęcie ruchu docelowego do lotniska i terenów usługowych w jego rejonie. W studium wyznacza się potencjalny korytarz dla obsługi komunikacyjnej rejonu lotniska.

Na obszarze strefy wyodrębnia się następujące przeznaczenia terenów:

- wydzielony teren byłego lotniska wojskowego, z wymaganym zachowaniem funkcji lotniskowej, oznaczenie – LOTNISKO. W wyznaczonym terenie występują tereny byłego lotniska ujęte w wykazie lotnisk wojskowych, które mogą być wykorzystywane na potrzeby lotnictwa cywilnego – wymagające zachowania ich charakteru lotniczego, w tym działki przekazane powiatowi pilskiemu oraz działki nieujęte w wymienionym wykazie, stanowiące integralną część struktury przestrzennej terenów przeznaczonych na cele lotniska. Przed podjęciem zagospodarowania, na wyznaczonym terenie, wymagane będzie opracowanie docelowego programu funkcjonalno-przestrzennego całego terenu, oceny oddziaływania na tereny sąsiednie, ustalenia statusu lotniska jako lotniska użytku publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyodrębnienia części lotniczej lotniska, do której dostęp jest kontrolowany oraz obszaru, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązkowe, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego;
- up1 i up2 – tereny w rejonie lotniska, przeznaczone na cele usługowo–produkcyjne, z wyłączeniem rodzajów terenów wymagających ochrony akustycznej, wynikającej z przepisów ochrony środowiska; na terenie – up1 mogą być zlokalizowane usługi logistyczne oraz regionalne centrum logistyczne służące zmniejszeniu tonażu przewozów na znacznych odległościach, wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wskazana lokalizacja zapewnia obsługę dla transportu samochodowego i kolejowego (lokalizacja wariantowa);
- up3 – teren o funkcji usługowo–produkcyjnej, zgodnej z definicją przeznaczenia określoną w studium oraz dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- w-mu – teren zabudowany, z dopuszczalnym przeznaczeniem na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe, z zastosowaniem rozwiązań technicznych ochrony akustycznej, zapewniających wymagane standardy środowiska;
- zd – istniejące rodzinne ogrody działkowe, z dopuszczalną zmianą przeznaczenia na cele strefy działalności gospodarczej, związanej z funkcją usługową w szczególności ponadlokalnych celów publicznych oraz funkcji określonych dla terenów up1 i up2, w tym dopuszczalnego przeznaczenia na cele usługowe jako integralnej części terenu up3;
- zl – istniejące tereny lasów, stanowiące zieleń osłonową w rejonie lotniska;
- u/pl – istniejący teren zabudowy usługowej o funkcji ponadlokalnej (Zamiejscowy Ośrodek Dydaktyczny Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Pile);
- it – teren istniejącej stacji uzdatniania wody przy ul. Wałęckiej (SUW);
- mn – zabudowa mieszkaniowa osiedla Koszyce, w strefie oddziaływania lotniska, w rejonie ulic: Wiśniowej, Pogodnej, Podleśnej i Wałęckiej, z dopuszczalną zmianą, w rejonie

- ul. Zamiejskiej, na cele usługowe oraz zmianą zasad scalenia i ponownego podziału nieruchomości oraz warunków zabudowy;
- zc – teren zieleni byłego cmentarza ewangelickiego, objęty ochroną jako teren pamięci i dziedzictwa kulturowego.

1.4. Wskaźniki urbanistyczne.

Dla obszarów zainwestowanych, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie ustala się, w niniejszym studium, wskaźników zabudowy oraz przestrzeni biologicznie czynnej. W odniesieniu do tych obszarów mają zastosowanie wskaźniki określone w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania oraz przepisy Prawa budowlanego. Na podstawie dokonanych ocen aktualności miejscowych planów, w przypadku braku zgodności ustaleń planu z aktualnie obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającymi z nich standardami zabudowy – plan może być aktualizowany wg obowiązujących zasad odnoszących się do zmiany planu miejscowego.

Dla nowej zabudowy mieszkaniowej – wskaźniki zabudowy oraz przestrzeni biologicznie czynnej ustala się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając uwarunkowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego. Ustalone wskaźniki nie mogą przekraczać następujących wskaźników intensywności zabudowy powierzchni całkowitej planowanej zabudowy, obejmującej wszystkie budynki i stanowiącej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów, w tym:

- dla terenów zabudowy jednorodzinnej brutto (powierzchnia działek budowlanych, dróg i terenów usług podstawowych) – 0,4, stanowiący stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu brutto;
- dla zabudowy wielorodzinnej netto (tereny zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem publicznych dróg dojazdowych oraz ogólnodostępnych miejsc postojowych) – 1,0, stanowiący stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu netto.

Dla terenów usługowych i produkcyjnych wskaźniki zabudowy ustala się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od funkcji terenu, z uwzględnieniem stanu faktycznego, istniejącego zainwestowania i wymogów technologicznych – jako wskaźnik powierzchni wszystkich budynków, liczonej po obrysie kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na poziomie terenu, uwzględniając jednocześnie niezbędną ilość miejsc postojowych oraz przestrzeni wynikającej z wymagań obsługi komunikacyjnej. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy terenu nie powinien przekraczać – 50% terenu nieruchomości.

Wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, na wyznaczonych terenach dla zabudowy powinny wynosić nie mniej niż:

- 30% – powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 25% – powierzchni terenu netto zabudowy wielorodzinnej, chyba że z przepisów odrębnych będzie wynikać inaczej;
- 10% – powierzchni terenu usługowego, produkcyjno-usługowego oraz produkcyjnego, z zachowaniem wymagań odnoszących się do ochrony powierzchni oraz ochrony wód przed zanieczyszczeniem.

Zastosowanie innych zasad w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego może dotyczyć: zabudowy śródmiejskiej oraz zasad zabudowy, służących poprawie ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych i krajobrazowych przestrzeni lub szczególnych uwarunkowań wynikających z dostosowania do zabudowy istniejącej i sąsiedniej. Określone wskaźniki mają zastosowanie, o ile z przepisów prawa nie będą wynikać inne wymagania dotyczące wskaźników urbanistycznych.

1.5. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania terenów zurbanizowanych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny zurbanizowane miasta Piły, na przeważającym obszarze wyznaczonej strefy zurbanizowanej, są objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na wszystkich terenach uwzględnia się stan faktyczny zagospodarowania, wymogi Prawa ochrony środowiska oraz przepisy odrębne, odnoszące się do ich funkcji oraz relacje z terenami sąsiadującymi, niepowodujące konfliktów przestrzennych i społecznych.

Na terenach z ograniczeniem do zabudowy uwzględnia się w szczególności warunki zagospodarowania w odniesieniu do jednorodnej funkcji terenu, w tym wymagania prawne, a także ogranicza się funkcje kolidujące z przeznaczeniem terenu lub niezwiązane z jego funkcjonowaniem.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach niezainwestowanych oraz w dokonywanych zmianach obowiązujących planów miejscowych, uwzględnia się:

- ustalenia studium odnoszące się do podstawowych zasad struktury przestrzennej obszarów, określonych dla wyodrębnionych stref zurbanizowanych;
- przeważające przeznaczenie terenu, określone w studium, z odniesieniem do ustaleń obowiązujących planów miejscowych i stanu faktycznego zainwestowania, uwzględniając również zachowanie istniejących układów urbanistycznych;
- ustalenia dotyczące podstawowego układu komunikacyjnego, w tym przebiegi dróg głównych i zbiorczych, określonych w studium;
- zapewnienie powiązań wewnętrznych obsługującego układu komunikacyjnego z układem podstawowym i racjonalną obsługę terenów, w tym uwzględnienie miejsc dla parkowania;
- zastosowanie ustaleń dla systemów infrastruktury technicznej, zgodnych z zasadami określonymi w studium oraz uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań technicznych;
- zapewnienie ochrony środowiska, wynikającej z przepisów o środowisku i przepisów odrębnych oraz określonych w studium;
- uwzględnienie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, wynikających z uwarunkowań prawnych oraz oceny stanu, wskazanego do poprawy walorów przestrzennych krajobrazu miasta oraz zachowanie obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego;
- kształtowanie zabudowy prowadzące do spójnych przestrzeni miasta, w tym: pierzei ulic i form architektonicznych obiektów, stanowiących kontynuację gabarytów zabudowy sąsiedniej oraz uwzględnianie powiązań systemów komunikacyjnych, zieleni i kompozycji przestrzennych.

Wyznaczone w studium tereny przeznaczone dla zachowania i realizacji usług lokalnych i ponadlokalnych celu publicznego, określone zostały w obszarach ewidencyjnych terenów; wyznaczone granice nie są obowiązujące dla ustaleń miejscowych planów, a teren może być zmniejszony lub powiększony, jeżeli zainwestowanie i funkcja terenów sąsiadujących pozwala na zmianę stanu istniejącego, a zmiana służy celom publicznym lub funkcji uzupełniających publicznie dostępnych.

2. Strefa ochrony terenów przyrodniczych – OP

2.1. Podstawowe przeznaczenie – obszary wyłączone z zabudowy.

Strefa ochrony przyrodniczej miasta obejmuje wszystkie tereny objęte prawną ochroną przyrody oraz tereny cenne przyrodniczo i tereny o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na uwarunkowania środowiskowe, wykazane w opracowaniu ekofizjograficznym. W studium uwzględnia się ochronę prawną obszarów przyrodniczych i ustala się wyłączenia z zabudowy terenów przyrodniczych, ze względu na ich uwarunkowania oraz wyznacza dopuszczalne tereny przekształceń przeznaczenia i zabudowy, ustalane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycją studium. W strefie wyróżnia się obszary cenne przyrodniczo, objęte waloryzacją opracowaną w „Inwentaryzacji przyrodniczej miasta Piły”, których wa-

lory mogą stanowić podstawę do ustalenia form prawnej ochrony przyrody. Powyższe dotyczy doliny rzeki Gwdy, wyspy z groblą na Zalewie Koszyckim w rejonie drogi nr 10, doliny rzeki Rudy (rejon Al. Niepodległości i Al. Wyzwolenia), terenów lokalnego systemu hydrograficznego w rejonie ulic Koszyckiej i Podleśnej oraz w rejonie ulic Wypoczynkowej i Kotuńskiej Drogi. W strukturze miasta, wyznaczoną strefę ochrony terenów przyrodniczych wyodrębniono w odniesieniu do struktury terenów zurbanizowanych. Na obszarze strefy zachowuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się przekształcenia ujęte w niniejszym studium. Tereny strefy ochrony przyrodniczej, wyłączone z zabudowy budynkami, stanowią również strefę wypoczynkowo–rekreacyjną miasta, z zachowaniem wymogów ochrony przyrody. W miejscowym planie mogą być wskazane tereny służące rekreacji i dopuszczalne ich zagospodarowanie, w tym elementy infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń. W strukturze strefy przyrodniczej miasta wyodrębnia się następujący podział:

OP-1 – „DOLINA RZEKI GWDY”

Dolina rzeki Gwdy przebiega przez cały obszar miasta i stanowi najważniejszy element systemu hydrograficznego, posiadający istotne znaczenie w kształtowaniu struktury przestrzennej miasta jak również funkcję korytarza ekologicznego. Dla zachowania warunków przewietrzania miasta, w obszarze doliny, ustala się ograniczenia dla zabudowy jak również nasadzeń, które nie mogą stanowić barier dla przepływu powietrza. Na całym przebiegu rzeki Gwdy, w wyznaczonym obszarze doliny, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, określone zgodnie ze „Studium granic bezpośredniego zagrożenia powodzią dla zlewni rzeki Gwdy”, do których mają zastosowanie przepisy odrębne. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy przyrodniczej, zgodnie z art. 88f ust. 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, należy uwzględnić aktualne mapy zagrożenia powodzią oraz ryzyka powodziowego. Przebieg wyznaczonej strefy przyrodniczej doliny rzeki Gwdy posiada w obszarze miasta różnorodne znaczenie funkcjonalne, w powiązaniu z układem komunikacyjnym i obszarami zurbanizowanymi. W podstawowej funkcji doliny należy również wyróżnić jej znaczenie krajobrazowe i estetyczne oraz funkcje związane z wypoczynkiem i rekreacją. Na wyznaczonym obszarze zachowuje się ustalenia obowiązujących planów miejscowych terenów przewidzianych do zagospodarowania jako integralnych części stref zurbanizowanych w szczególności tras pieszych i rowerowych, zasad kształtowania zieleni oraz urządzeń związanych z obsługą szlaku wodnego rzeki Gwdy. Wyróżnione w strefie doliny obszary OP-1.2 i OP-1.3 pełnią funkcję ogólnomiejskiej strefy rekreacyjnej w powiązaniach z zagospodarowaniem Zalewu Koszyckiego (rejon Kuźnicy Piłskiej), w tym teren OP-1.3B (wyspa) i część terenu OP-1.3A w rejonie ul. Dąbrowskiego, stanowiące integralną część centrum miasta. W strukturze doliny wyodrębnia się następujące odcinki w przebiegu doliny, o odmiennych uwarunkowaniach i przeznaczeniu:

– **OP-1.1** – teren od północnej granicy miasta do mostu Dębowa Góra w przebiegu dróg krajowych nr 10 i nr 11, objęty obszarem chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą”. Obszar przyrodniczy – wyłączony z zabudowy, z dopuszczeniem realizacji ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz dróg ekspresowych S10 i S11, z obiektem mostowym przez rzekę;

– **OP-1.2** – teren Zalewu Gwdy z elektrownią wodną, od mostu Dębowa Góra do mostu Władysława Łokietka, ograniczony obszarami zurbanizowanymi osiedli Koszyce i Jadwiżyn, o istotnym znaczeniu krajobrazowym oraz ogólnomiejskiej funkcji rekreacyjnej w powiązaniu z wyznaczonymi terenami rekreacji wewnątrzosiedlowej. Obszar przyrodniczy – wyłączony z zabudowy budynkami;

– **OP-1.3** – teren śródmiejski doliny łączącej obszar centrum ogólnomiejskiego z terenami rekreacyjnymi nad Zalewem Koszyckim i otwartymi terenami rekreacji ponadlokalnej, od zapory na

Zalewie Koszyckim i mostu Władysława Łokietka, poprzez dolinę, wyspę i Bulwary Chatelle-raut do mostu Zygmunta Starego, w przebiegu obwodnicy śródmiejskiej. Przeważającą funkcją terenu są obszary wyłączone z zabudowy o znaczeniu krajobrazowym, w tym zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej wraz z elementami układów komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz zagospodarowania terenów rekreacyjnych. Dla obszarów dopuszczalnej zabudowy wyznacza się następujące tereny:

- OP-1.3A – teren ograniczony rzeką Gwdą, starorzeczem w rejonie mostów Królewskich, ul. Dąbrowskiego oraz rozgraniczeniem integralnych terenów zagospodarowania wyspy w rozwidleniu rzeki Gwdy, z planowanym mostem pieszym. W zagospodarowaniu terenu ustala się przebieg samodzielnej trasy rowerowej łączącej centrum miasta z terenami rekreacyjnymi nad Zalewem Koszyckim oraz dopuszczalne zagospodarowanie terenów rekreacyjnych i zabudowy na terenie wyznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym realizację akwenów wodnych. Dla wodnego systemu wyznaczonych akwenów, wskazane jest zastosowanie urządzeń zapewniających zasilanie wody oraz odpływ do rzeki Gwdy. Formy zagospodarowania predysponują określenie obszaru jako miejskiego parku wodnego. Dopuszcza się również zagospodarowanie z ekstensywną zabudową na obrzeżu strefy, służącą obsłudze terenów rekreacyjnych w szczególności szlaku wodnego rzeki Gwdy – na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz analizy funkcjonalnej i wyłączenia z zabudowy obszarów cennych przyrodniczo;
- OP-1.3B – teren wyspy w rozwidleniu rzeki Gwdy, o funkcji rekreacyjnej, z zabudową określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w powiązaniu funkcjonalnym z terenem OP-1.3A. Wskazuje się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie objętym planem (uchwała Nr XXX/394/13 Rady Miasta Piły z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie mpzp miasta Piły na obszarze wyspy), chyba że zmiana wynikać będzie z istotnych względów przestrzenno-funkcjonalnych;
- **OP-1.4** – teren doliny od mostu Zygmunta Starego do ul. Jastrzębiej (Motyczyn) i planowanego mostu „Motylewskiego”. W przeważającej części wyznaczony teren obejmuje strefę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i wyłączonych z zabudowy. Uzupełniające zagospodarowanie obejmuje rodzinne ogrody działkowe oraz tereny rolne z zabudową zagrodową i mieszkaniową. Dla obszarów dopuszczonej zabudowy wyznacza się następujące tereny:
 - OP-1.4A – teren rodzinnych ogrodów działkowych, z dopuszczalną zabudową wynikającą z wypoczynkowej funkcji terenów oraz przepisów prawnych ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, Prawa budowlanego i Prawa wodnego;
 - OP-1.4B – teren gruntów rolnych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej w Leszkowie, określonych w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr LVI/588/2002 Rady Miejskiej w Pile z dnia 8 października 2002 r. w sprawie zmiany mpzp obszarów wyłączonych z zabudowy);
- **OP-1.5** – teren doliny od ul. Jastrzębiej (Motyczyn) do ul. Orlej (Motylewo), w przeważającej części strefa obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, z zabudową dwoma istniejącymi budynkami w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej. Dla terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LIII/645/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 października 2006 r. w sprawie mpzp miasta Piły w rejonie Motylewskiego Mostu (Motyczyn) oraz nowej zabudowy na działkach nr ewid 383/5 i nr 372/6, wyznacza się teren:
 - OP-1.5A – stanowiący kontynuację istniejącej zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla zabudowy którego obowiązuje uzyskanie stosownej decyzji w sprawie zwolnienia z zakazu zabudowy wyznaczonego terenu, zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

– **OP-1.6** – teren doliny od ul. Orlej do granicy administracyjnej miasta i gminy Ujście, ograniczony al. Poznańską i terenem zurbanizowanym TZ-4 osiedla Motylewo. Obszar przyrodniczy – wyłączony z zabudowy, z dopuszczeniem realizacji ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami studium.

OP-2 – „KOSZYCE”

Północna strefa przyrodnicza miasta stanowi sięgacz ekologiczny ponadlokalnego obszaru terenów leśnych gminy Szydłowo i obejmuje obszary cenne przyrodniczo w powiązaniu z systemami hydrograficznymi miasta i doliną rzeki Gwdy (OP-1). Od granicy miasta do przebiegu dróg krajowych wyznaczony obszar objęty jest ochroną prawną na podstawie ustaw: o lasach, o ochronie terenów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody i obejmuje część obszarów chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz obszar Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków (OSO) „**Puszcza nad Gwdą**” (PLB300012) i obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OZW) – specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) „**Ostoja Pilska**” PLH300045. Na obszarze strefy zachowuje się istniejące obiekty infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, z korytarzem dla przebiegu dróg ekspresowych S10 i S11. Ze względu na przestrzenną strukturę obszaru rozgraniczoną drogami krajowymi nr 10 i nr 11, wyodrębnia się następujący podział strefy:

– **OP-2.1** – teren otaczający rezerwat „Kuźnik” oraz wyznaczonej w planie miejscowym (uchwała Nr LIII/641/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 października 2006 r. w sprawie mpzp miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej) przyrodniczej części Zalewu Koszyckiego, z zakazem zabudowy linii brzegowej i ochrony obszaru „Ostoja Pilska”. Wyznaczony teren ogranicza od południa ul. Wałecka. W przebiegu drogi nr 10 ustala się korytarz dla realizacji drogi ekspresowej S-10 do węzła „Piła Północ” (Koszyce). Teren zlokalizowany jest na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz wymienionych obszarów Natura 2000; „Puszcza nad Gwdą” i mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW) – specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Pilska”. Dla wyznaczonego terenu przyrodniczego ustala się zakaz zabudowy budynkami, z dopuszczeniem obiektów służących utrzymaniu właściwych stosunków wodnych i służących ochronie środowiska;

– **OP-2.2** – teren leśny ograniczony drogami nr 11 i nr 10 oraz terenem korytarza dla przebiegu dróg ekspresowych S10 i S 11 do granicy obszaru doliny rzeki Gwdy, zlokalizowany na obszarze ochrony prawnej przyrody, wyłączony z zabudowy budynkami z dopuszczeniem realizacji ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz dróg ekspresowych S10 i S11;

– **OP-2.3** – teren wschodniej części Zalewu Koszyckiego, graniczący z obszarem rekreacyjnym na terenie zurbanizowanym TZ-2 (Kuźnica Pilska) oraz półwyspu, ograniczony ul. Skośną i doliną rzeki Ruda, stanowiącej powiązanie z doliną rzeki Gwdy. Na obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się zmianę warunków zabudowy i funkcji zabudowy, ujętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem funkcjonalnego podziału półwyspu przy linii brzegowej Zalewu – na zachodnią część przyrodniczą, wyłączoną z zabudowy i wschodnią – zagospodarowaną, z zastosowaniem ekstensywnej zabudowy terenu i przeważającej funkcji rekreacji i zieleni urządzonej;

– **OP-2.4** – teren obejmujący obszary wyłączone z zabudowy, stanowiące lokalny system hydrograficzny w rejonie ulic Podleśnej i Koszyckiej, obszar rodzinnych ogrodów działkowych, strefę krawędziową kształtującą rzeźbę terenu, stanowiącą istotny element krajobrazu kulturowego (skarpa) wraz z zabudową zakładu MWiK przy ul. Chopina i Parku miejskiego, ograniczony skarpią – od ul. Wałeckiej, Al. Wojska Polskiego, ulicami Dzieci Polskich i Paderewskiego oraz

rozgraniczeniem śródmiejskich obszarów zurbanizowanych TZ-1. Ze względu na występowanie obszarów zainwestowanych, wyłączonych z zabudowy i ograniczonej zabudowy, w tym objętych ochroną konserwatorską zabytków oraz terenów ogrodów działkowych, wyodrębnia się:

- OP-2.4A – teren rodzinnych ogrodów działkowych, z dopuszczalną zabudową wynikającą z wypoczynkowej funkcji terenów oraz przepisów prawnych ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych i Prawa budowlanego;
- OP-2.4B – teren istotny dla kształtowania krajobrazu kulturowego miasta, obejmujący zabytkowy Park miejski – obszar przestrzeni publicznej, z obiektem wpisanym do rejestru zabytków oraz ograniczonym prawem do zabudowy, ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowania wymaga również strefa skarpy wraz z placem Lotnictwa na osiedlu Górnym i rewitalizacją zabudowy zakładu MWiK, z zakazem realizacji rodzinnej zabudowy mieszkaniowej i dopuszczalnej lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej;
- **OP-2.5** – teren rezerwatu „Kuźnik”, ustanowiony Zarządzeniem Nr 367 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 31 października 1959 r., dla którego obowiązują ustalenia planu ochrony (Rozporządzenie Nr 151/2006 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kuźnik”) oraz przepisy art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, określające zasady ochrony dla obszaru rezerwatu.

OP-3 – „GŁADYSZEWO”

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:

- **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 m² i średniej działki – 3600 m². 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.

– **OP-3.2** – teren istniejącego lasu i naturalnych zadrzewień, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny wyłączone z zabudowy, stanowiące integralną część terenów zalesionych oraz barierę zieleni osłonowej w obszarze stykowym miasta. Na terenie strefy ustala się zakaz zabudowy, służący zachowaniu walorów przyrodniczych.

OP-4 – „KOŚNO”

Strefa przyrodnicza obejmuje zachodnią część miasta ograniczoną granicą administracyjną, przebiegiem linii kolejowych do Wałcza i Szczecinka oraz rozgraniczeniem strefy zurbanizowanej TZ-5.2 – osiedla Gładyszewo. W strukturze przyrodniczej przeważającą formę stanowią zalesienia oraz tereny cenne przyrodniczo i lokalne systemy hydrograficzne. Ponadto wyodrębnione tereny podzielone zostały elementami infrastruktury technicznej dróg kołowych i kolejowych. Przeważająca część obszaru objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy. Z wyłączeniem terenów, dla których dopuszcza się funkcje terenów zurbanizowanych lub dopuszczalną zabudowę, ustala się zakaz zabudowy budynkami, w tym związanymi z produkcją rolną. Zachowuje się istniejące budowle i dopuszcza ich modernizację oraz realizację niezbędnej nowej infrastruktury technicznej, w tym służącej ochronie środowiska i utrzymaniu właściwych stosunków wodnych. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne wyodrębnia się następujące obszary:

– **OP-4.1** – rejon Kośna, obejmujący obszar ograniczony na północy Al. Wojska Polskiego, ul. Wypoczynkową i na południu linią kolejową. Północno-zachodnia część obszaru stanowi integralną część obszaru Bagna Dolaszewskiego – obszaru pełniącego funkcje korytarza ekologicznego oraz biocentrum o znaczeniu węzłowym, w ponadlokalnym systemie przyrodniczym. Cały obszar objęty jest lokalnym systemem hydrograficznym. Ze względu na rolę w systemie ekologicznym, omawiany obszar jest predysponowany do objęcia ochroną prawną przyrody, jako użytek ekologiczny. Na całym obszarze wyłącza się z zabudowy lokalne systemy hydrograficzne, tereny lasów oraz tereny cenne przyrodniczo Bagna Dolaszewskiego. Ustala się zakaz budowy nowych stawów. Dla istniejących stawów, w przypadku prowadzenia gospodarki hodowlanej, dopuszcza się realizację tylko jednego budynku gospodarczego, dla którego ograniczenia wskaźnika zabudowy należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczonej strefy. Dla obszaru rolnego i istniejącej zabudowy „Kolonii Kośno” oraz terenów nieposiadających istotnych uwarunkowań przyrodniczych w rejonie ul. Wypoczynkowej dopuszcza się funkcje obszarów zurbanizowanych, stanowiących kontynuację istniejącego za-inwestowania na terenach:

– **OP-4.1A** – teren dopuszczalnej zabudowy wzdłuż pierzei ul. Wypoczynkowej, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz funkcji uzupełniającej gospodarki rybackiej, usługowej i rekreacji. Z zachowaniem ograniczeń strefy przyrodniczej, teren przeznaczony do zabudowy wyznacza północna granica działki nr ewid. 11/41, działki nr ewid. 42, 43 i część dz. nr ewid. 44 do granicy lasu. W strukturze własnościowej terenów nieruchomości działek ewid. nr 9, 6/1 – zabudowy zagrodowej oraz działek nr ewid. 6/3 i 7/1, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu systemu hydrograficznego oraz wyłączenia z zabudowy.

– **OP-4.2** – rejon Łęgi, ograniczony ul. Wypoczynkową i granicą miasta, stanowiący element systemu węzłowego obszarów cennych przyrodniczo, występujących gruntów hydrogenicznych oraz płytkiego zalegania wody, objęty lokalnym systemem hydrograficznym. Wymieniony teren pełni funkcję korytarza ekologicznego w powiązaniu z terenem OP-4.1. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się zabudowę zagrodową na wyodrębnionych terenach:

– **OP-4.2A** – teren rolny ograniczony granicą miasta i terenem lasów strefy OP-4.3, dla którego dopuszcza się, na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizację zabudowy zagrodowej na działkach nr ewid. 4-10; na każdej działce ustala się realizację jednego siedliska, w tym jednego budynku mieszkalnego

i zabudowy związanej z gospodarką rolną, z zastosowaniem warunków zagospodarowania i wskaźników dla zabudowy ustalonych w planie miejscowym;

- **OP-4.2B** – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem rozbudowy istniejących budynków i nowej zabudowy na dz. ewid. 15/2 oraz realizacji zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, związanej z obsługą gospodarstwa rybackiego na terenie działek nr ewid. 15/1 oraz na terenie działki nr ewid. 2 – zabudowy usługowej (gastronomia); na terenie obejmującym obie wymienione działki dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwóch budynków gospodarczych, w tym produkcji rolnej i budynku usługowego, bez prawa realizacji innych obiektów produkcji rolnej oraz wydzielania nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej. Na terenie działki nr ewid. 3, istniejących stawów rybackich, należy ustalić ograniczenia dla zabudowy, z dopuszczeniem realizacji tylko obiektu obsługi stawów. Powyższe ograniczenia są obowiązujące dla terenu ww. działek oraz wymaganej zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy.

– **OP-4.3** – rejon ul. Wypoczynkowej i Kotuńskiej Drogi, ograniczony terenami zamkniętymi linii kolejowych. Obszar stanowi w przeważającej części las, z wyróżniającym się systemem hydrograficznym łączącym Bagno Dolaszewskie z rejonem Karasiewa i Jeziora Piaszczystego, w tym chronionych cennych przyrodniczo siedlisk. Dopuszczalna zabudowa obejmuje tereny istniejącego zainwestowania:

- **OP-4.3A** – zabudowy zagrodowej przy Kotuńskiej Drodze, z wyznaczonym terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXXVII/440/09 Rady Miasta Piły z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Kotuńskiej Drogi). Dopuszczenie zabudowy dotyczy tylko terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym planie;
- **OP-4.3A'** – istniejącej zabudowy na działkach nr ewid. 228/6-7 przy Kotuńskiej Drodze.

OP-5 – „STASZYCE

Strefa przyrodnicza w południowo–zachodniej części miasta, ograniczona terenami zamkniętymi PKP, granicami administracyjnymi miasta, aleją Poznańską i ul. Przemysłową (przebieg drogi krajowej nr 11) oraz rozgraniczeniem strefy zurbanizowanej TZ-4 osiedla Staszycy. Przeważający obszar stanowią lasy oraz tereny rolne doliny Noteci z ograniczeniami gruntowo–wodnymi, wynikającymi z występowania gruntów słabonośnych oraz płytkiego zalegania wód podziemnych. Obszar znajduje się w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych – wskazany do ochrony. Potencjalny zasięg strefy ochrony oznaczono orientacyjnie, ze względu na prowadzone badania w celu ustalenia prawnej ochrony zbiorników GZWP, o znaczeniu ponadlokalnym. Ze względu na ww. uwarunkowania w zagospodarowaniu przestrzeni wyodrębnia się następujące obszary:

– **OP-5.1** – teren lasów i zadrzewień, wód śródlądowych w rejonie Jeziora Piaszczyste, lokalnych systemów hydrograficznych oraz terenów zabudowy ekstensywnej: mieszkalnictwa i usług. Na wyznaczonym terenie zlokalizowane są obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym, w tym cele rozwoju systemów określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Z wyłączeniem terenów, dla których dopuszcza się funkcje terenów zurbanizowanych ustala się zakaz zabudowy terenów leśnych – budynkami. Zachowuje się istniejące budowle i dopuszcza ich modernizację oraz realizację niezbędnej nowej infrastruktury technicznej, w tym służącej ochronie środowiska oraz celom ponadlokalnym. Dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się funkcje obszarów zurbanizowanych, w tym zachowania istniejącego przeznaczenia oraz nowej zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów:

- **OP-5.1A** – teren istniejącego ośrodka wypoczynku codziennego nad jeziorem Piaszczy-

ste, z zachowaniem przeznaczenia i dopuszczeniem nowej zabudowy i zagospodarowania;

- OP-5.1B – teren szpitala i mieszkalnictwa, z dopuszczeniem nowej zabudowy oraz z wyznaczeniem strefy lasów, które mogą z zachowaniem przepisów o ochronie terenów rolnych i leśnych stanowić kontynuację zabudowy i zagospodarowania terenu, służącą rozwojowi ponadlokalnych funkcji celu publicznego;
- OP-5.1C – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej na obszarze śródleśnym, z dopuszczeniem przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- OP-5.1D – teren zabudowany Nadleśnictwa Zdrojowa Góra;

– **OP-5.2** – teren gruntów rolnych nieprzydatnych do zabudowy, ze względu na znaczące ograniczenia gruntowo-wodne oraz potencjalną ochroną prawną wyznaczonego obszaru zasobowego wód podziemnych – GZWP. Na wyznaczonym obszarze będzie wymagana modernizacja przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, z uwzględnieniem wyboru trasy dla przebiegu drogi ekspresowej S11 i węzłów komunikacyjnych. W niniejszym studium ustala się wykorzystanie przebiegu drogi nr 11, jako elementu zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta (obwodnica miejska) oraz wyznacza korytarz dla potencjalnego przebiegu drogi ekspresowej S-11.

OP-6 – „PUSZCZA NAD GWDA”

Strefa obejmuje wschodni obszar miasta w przeważającej części tereny leśne Lasów Państwowych, ograniczony od wschodu granicą miasta, a od zachodu ul. Walki Młodych i ul. Na Leszkowie, granicami obszaru chronionego krajobrazu i Natura 2000 oraz lasów do rozgraniczenia strefy zurbanizowanej TZ-3 i terenu doliny rzeki Gwdy – OP-1. Obszar przyrodniczy objęty jest ochroną prawną na podstawie ustaw: o lasach, ochronie terenów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody i obejmuje część obszarów chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz obszar Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków (OSO) „**Puszcza nad Gwdą**” (PLB300012) i obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) – specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) „**Ostoja Pilska**” PLH300045. Podstawowym celem ochrony jest zachowanie istniejących lasów. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze oraz tereny stykowe obszarów zurbanizowanych wyodrębnia się następujące tereny:

– **OP-6.1** – teren lasów, wód śródlądowych jezior: Płocie, Bagienne, Piaseczno (Jeleniowe) i Okoniowe oraz lokalnego systemu hydrograficznego, na których nadrzędnym celem jest ochrona wód powierzchniowych i cennych przyrodniczo siedlisk oraz wyłączenie z zabudowy. W określonej strefie ochrony przyrodniczej ustala się obszary, na których dopuszcza się funkcje obszarów zurbanizowanych, z ograniczeniami dla zabudowy:

- OP-6.1A – istniejące ośrodki wypoczynkowe w rejonie ul. Kossaka i Jeziora Płocie, dla których ustalenia odnoszące się do zachowania zabudowy, dopuszczalnych przekształceń i nowej zabudowy oraz szczegółowe zasady odnoszące się do ochrony środowiska przyrodniczego winny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów prawa i zasad ochrony określonych w niniejszym studium oraz oceny stanu faktycznego;
- OP-6.1B – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i administracyjnej, na obszarze o znaczących walorach krajobrazowych, predysponowany dla rekreacji. Na obszarze ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania i ograniczenie dla nowej zabudowy, z dopuszczeniem realizacji tylko obiektów obsługi terenów rekreacyjnych lub służących rekreacji.

– **OP-6.2** – tereny lasów objętych ochroną, na których poza ww. ochroną prawną całej strefy, występują:

- użytki ekologiczne: „Wrzosowisko na poligonie” i „Murawa przy pomniku” (tereny leśne w rejonie ulicy Poligonowej);
- zabytkowe cmentarze – cmentarz choleryczny I wojny światowej na obszarze lasu, cmentarz wojenny żołnierzy Armii Radzieckiej i Wojska Polskiego z lat 1949-1953 oraz cmentarz ewangelicki przy ul. Na Leszkowie;
- zieleń pocmentarna i ogród dworski w zespole zabudowy przy ul. Wawelskiej;
- użytkowana strzelnica powojkowa, w rejonie planowanego węzła dróg ekspresowych „Piła Wschód”.

W obszarze stykowym strefy zurbanizowanej zachowuje się przebieg dróg krajowych nr 10 i 11. Dla realizacji planowanych dróg ekspresowych S10 i S11 wyznacza się korytarz potencjalnego przebiegu tych dróg, co w przypadku realizacji spowoduje konieczność zmiany obowiązujących, na tym terenie, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na całym obszarze zachowuje się przebiegi dróg ponadlokalnych nr 188 (droga wojewódzka) i nr 1177P (droga powiatowa) oraz linii kolejowych.

Dopuszczalne funkcje obszarów zurbanizowanych obejmują następujące tereny istniejącego za-inwestowania:

- OP-6.2A – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej: Zajazd „Rębajło” i budynek mieszkalny leśnictwa, zlokalizowane w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych;
- OP-6.2A' – rejon węzła „Piła Wschód” dróg ekspresowych oraz istniejącej strzelnicy, dla którego zasady przekształceń będą wynikać z warunków określonych w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na obszarze miasta oraz dopuszczalnej lokalizacji strzelnicy lub jej likwidacji;
- OP-6.2B – rejon ul. Bydgoskie Przedmieście i ul. Wawelskiej, objęty w części miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego terenu działalności produkcyjnej i usługowej (byłe Leśnictwo);
- OP-6.2C – rejon oczyszczalni ścieków komunalnych – aglomeracji Piła, w tym działalności produkcyjnej związanej z utylizacją odpadów oraz przewidywanej realizacji obiektów wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych powyżej 100kW – energetyki słonecznej (elektrownia fotowoltaiczna).

2.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy przyrodniczej miasta Piły.

Na obszarze miasta Piły obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy. Na podstawie dokonanej oceny aktualności planu oraz oceny stanu zagospodarowania miasta i wymagań wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla obszaru miasta, ustala się kontynuację polityki ekologicznej miasta, jako istotnego elementu zrównoważonego rozwoju miasta oraz sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na uwarunkowania przyrodnicze określone w studium. Dla strefy przyrodniczej, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- granice obszarów ustalonych w niniejszym studium, z wyłączeniem terenów wskazanych dla dopuszczalnej zabudowy oraz terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy w rejonie (uchwała Nr XL/469/09 Rady Miasta Piły z dnia 27 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy miasta Piły w rejonie ulic Koszyckiej i Podleśnej);
- wymagania ochrony środowiska wynikające z niniejszego studium oraz przepisów odrębnych i przepisów prawa miejscowego, odnoszących się do terenów strefy przyrodniczej miasta Piły;
- wskazanie istniejących form ochrony oraz dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu lub użytkowaniu terenów;
- uwzględnienie istniejących systemów hydrograficznych oraz ich ochrony, istotnych dla utrzymania właściwych stosunków wodnych i dopuszczeń dla realizacji urządzeń wodnych;

- uwzględnienie obiektów oraz form ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarach stref przyrodniczych;
- uwzględnienie istniejących korytarzy dla infrastruktury technicznej oraz dopuszczeń i ograniczeń dla realizacji budowli infrastruktury technicznej;
- na terenach leśnych uwzględnienie funkcji ochronnych oraz gospodarczego wykorzystania lasów, wynikających z planów urządzeń lasów państwowych i komunalnych oraz ograniczeń dla gospodarki leśnej;
- określenie przebiegów tras komunikacyjnych oraz korytarzy dla przebiegu dróg krajowych i wojewódzkich, wskazanych w studium oraz planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego;
- wskazanie cech obszarów wypoczynkowych i dopuszczalnego lokalizowania urządzeń dla obsługi ruchu turystycznego, w tym parkingi leśne i szlaki turystyczne, służące powiązaniom miasta ze strefą podmiejską.

3. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3.1. Zagospodarowanie gruntów rolnych.

Grunty rolne, w granicach miasta, charakteryzują się małą przydatnością dla intensywnego rolnictwa. Stan przestrzeni rolniczej określony został w części opisowej uwarunkowań i zagospodarowania. Na obszarze miasta nie występują grunty I i II klasy, a grunty klas III zajmują powierzchnię 111 ha i w przeważającej części stanowią łąki tworzące przyrodniczą strefę miasta, z ograniczeniem lub wyłączeniem dla zabudowy. Nieco większy zasięg w granicach miasta mają grunty rolne IV klasy (ponad 25% powierzchni wszystkich gruntów rolnych). Największy udział w powierzchni użytków rolnych występujących na terenie Piły mają grunty V i VI klas bonitacyjnych (ponad 65% powierzchni wszystkich użytków rolnych i ponad 75% powierzchni gruntów ornych). Są to gleby mało przydatne dla rolnictwa, które w większości przypadków mogą być przeznaczane na inne cele niż rolnicze. Działalność rolnicza na obszarze miasta wykorzystywana jest głównie dla zaspokojenia własnych potrzeb. Sporadycznie działalność ta obsługiwana jest przez zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, zlokalizowane poza miastem. Większość gospodarstw rolnych istniejących w granicach miasta prowadzi jednocześnie działalność rolniczą i pozarolniczą. Ponadto niezabudowane tereny rolne objęte są przeznaczeniem nierolniczym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, określone w niniejszym studium dla strefy przyrodniczej oraz faktyczne predyspozycje terenów rolnych, na obszarze miasta nie wyznacza się terenów dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zachowuje się ustalenia dotychczasowych planów miejscowych oraz wyznacza tereny predysponowane dla zabudowy zagrodowej, w rejonie ul. Wypoczynkowej, w strefach ochrony terenów przyrodniczych OP4.1A – Kośno i OP-4.2A – Łęgi, z zachowaniem ekstensywnej zabudowy obszaru.

3.2. Zagospodarowanie gruntów leśnych.

Tereny leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia administrowane przez Lasy Państwowe, zajmują powierzchnię 5126 ha, co stanowi prawie 95,9% powierzchni wszystkich terenów leśnych, występujących w granicach miasta Piły. Ponad 95% wszystkich lasów będących własnością Skarbu Państwa ma status lasów ochronnych, a w granicach administracyjnych miasta obejmują powierzchnię 4403 ha. Dodatkowo w granicach miasta występują także następujące kategorie lasów ochronnych: glebochronne, wodochronne, stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody. Ponadto w odniesieniu do przestrzeni leśnych na obszarze rezerwatu obowiązują zasady określone w ustawie o ochronie przyrody. Przeważająca część lasów znajduje się w strefie przyrodniczej – wyłączonej z zabudowy. Gospodarcze wykorzystanie lasów na terenie miasta Piły stanowi ich drugorzędną funkcję. Lasy ochronne pełnią funkcję ochronną dla miasta, zapewniając równocześnie ich rekreacyjne wykorzystanie. Na obszarach leśnych zachowuje się istniejące tereny zabudowane, obiekty zabytkowe, zieleń pocmentarną i wyznacza strefy dla rozwoju zagospodarowanych terenów wypoczynkowych Jezior Piaszczyste i Płocie oraz teren OP-

5.1B strefy przyrodniczej w rejonie szpitala, na obszarze którego może być wymagana zamiana użytkowania terenu leśnego na cele nieleśne, związana z ponadlokalną funkcją szpitala. W przypadku konieczności powiększenia terenu szpitala dla nowych funkcji i rozbudowy, działania w tym zakresie muszą spełniać wymogi ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Powierzchnia lasów komunalnych obejmuje 115,96 ha i zlokalizowana jest głównie w strefie zurbanizowanej. Lasy te mogą pełnić funkcje rekreacyjne jako parki leśne. Dopuszczalne zagospodarowanie określają ustalenia dla stref zurbanizowanych. W miejscowych planach uwzględnia się ustalenia studium odnoszące się do lasów w obszarze administracyjnym miasta.

4. Tereny zamknięte.

Tereny zamknięte zdefiniowane zostały w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193 poz. 1287) jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względów na obronność i bezpieczeństwo państwa.

4.1. Tereny zamknięte, dla których nie sporządza się miejscowych planów.

Tereny zamknięte, dla których nie sporządza się miejscowych planów określa art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy:

- terenów Ministerstwa Obrony Narodowej, o łącznej powierzchni 25,4020 ha, obejmujących następujące działki: nr ewid. 245/25 i 245/27 – ul. Kossaka 16, nr ewid. 51/14 – Al. Powstańców Wlkp. 180, nr ewid. 69/25 – ul. Podchorążych 17;
- terenów Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, o łącznej powierzchni 4,6372 ha, ustalonych decyzjami Komendanta Głównego Policji, w sprawie ustalenia terenu zamkniętego, obejmujące działki nr ewid. 236/4, 236/5 i 350/1 przy pl. St. Staszica i ul. Konopnickiej (teren Szkoły Policji w Pile). Dla ww. terenów nie ustalono stref ochronnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tylko granice obszaru zamkniętego, a w otoczeniu terenu – zagospodarowanie zapewniające dostępność komunikacyjną.

4.2. Obszary, dla których mogą być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów zamkniętych, ustalonych przez właściwego ministra do spraw transportu, nie mają zastosowania przepisy art. 4 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze miasta Piły powyższe dotyczy terenów Polskich Kolei Państwowych, o łącznej powierzchni 297,9633 ha, obejmujących 55 działek gruntu węzła kolejowego w Pile, w tym: tereny dworca w rejonie ulic Zakopiańskiej, 14 Lutego oraz al. Poznańskiej, teren d. Dworca Celnego oraz tereny szlakowych linii kolejowych. Polskie Koleje Państwowe S.A. - Oddział Nieruchomości w Poznaniu wskazał następujące tereny na obszarze miasta Piły, dla których mogą być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- teren byłego Dworca Celnego – działka nr ewid. 52 (obręb 28) o pow. 25,3696 ha, ze wskazaniem przeznaczenia na cele zabudowy usługowej, mieszkaniowej i tereny kolejowe,
- działka nr 176/16 (obręb 26) o pow. 0,4851 ha, ze wskazaniem przeznaczenia na cele infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- działka nr ewid. 176/17 (obręb 16) o pow. 17,9795 ha, ze wskazaniem przeznaczenia na cele usługowe i tereny kolejowe, w rejonie al. Poznańskiej oraz ulic 14 Lutego i Zakopiańskiej;
- działka nr ewid. 182 (obręb 26) o pow. 4,5593 ha, ze wskazaniem przeznaczenia na cele usługowe i tereny kolejowe, w rejonie al. Poznańskiej.

Z ww. działek tereny zamknięte obejmują działkę nr ewid. 52 (Dworzec Celny) oraz działki nr ewid. 182 i 176/17 (część zespołu stacji kolejowej Piła Główna).

Dla terenów wskazanych przez właściciela do objęcia ustaleniami planów miejscowych, na których zachowuje się dotychczasowe funkcje kolejowe, wymagane będzie dokonanie podziału terenu na części obejmujące tereny infrastruktury kolejowej oraz pozostałe. Przy wydzielaniu terenów należy uwzględnić zapisy art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wykonać analizę przestrzenną struktury funkcjonalnej terenu oraz powiązań zewnętrznych z obszarami zainwestowania miejskiego. Zespół stacji kolejowej Piła Główna objęty jest formą ochrony konserwatorskiej poprzez wpis do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego.

W związku z trwającym procesem przekształcania terenów kolejowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać istniejący stan ewidencyjny gruntów i ich status.

IV. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1. Ochrona środowiska.

1.1. Kierunki ochrony środowiska

Za podstawowe kierunki działań na rzecz ochrony środowiska na terenie miasta Piły uznaje się:

- 1) racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami;
- 2) przeciwdziałanie pogarszaniu stanu środowiska oraz przywracanie elementów przyrodniczych środowiska do stanu właściwego.

Wymienione działania obejmują ochronę wszystkich komponentów środowiska, zdefiniowanego w ustawie Prawo ochrony środowiska jako: „*ogół elementów przyrodniczych, w tym przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz, klimat oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływanie pomiędzy tymi elementami*”.

Rozległa powierzchnia obszarów objętych prawną ochroną (lasy, powierzchniowe formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ochronne ujęć wody) oraz usytuowanie Piły w strefie, na terenie której stwierdzono przekroczenia ustalonych poziomów substancji w powietrzu sprawiły, że podstawową rolę w ochronie środowiska przypisano ustaleniom służącym zachowaniu i wzmocnieniu ekologicznych funkcji systemu przyrodniczego miasta, zapobieganiu pogarszaniu stanu poszczególnych komponentów środowiska, a w przypadku powietrza przywróceniu ustalonych w przepisach standardów jakości.

Racjonalne kształtowania środowiska oraz gospodarowania jego zasobami na terenie Piły obejmuje:

- gospodarowanie gruntami zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- zachowanie wartości przyrodniczych ustanowionych form ochrony przyrody,
- zachowanie wartości przyrodniczych lasów,
- zachowanie wartości przyrodniczych terenów zieleni (rodzinnych ogrodów działkowych, parków, zieleńców, bulwarów, cmentarzy istniejących i zlikwidowanych, zieleni towarzyszącej ulicom i placom, zadrzewień),
- wzmacnianie powiązań ekologicznych pomiędzy poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego miasta,

Przeciwdziałanie pogarszaniu stanu środowiska oraz przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego obejmuje:

- zapobieganie i ograniczanie wprowadzania do środowiska substancji i energii,
- zagospodarowanie terenów w sposób sprzyjający przewietrzaniu miasta,
- przeciwdziałanie obniżeniu poziomu wód gruntowych,
- przeciwdziałanie degradacji stoków, zboczy, skarp i krawędzi.

1.2. Zasady ochrony środowiska w planach miejscowych – wytyczne.

We wszystkich planach miejscowych sporządzanych dla miasta Piły uwzględnia się wymagania

przepisów z zakresu ochrony środowiska. Ogólne zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów określa ustawa *Prawo ochrony środowiska*. Szczegółowe zasady:

- 1) ochrony wód określają przepisy ustawy *Prawo wodne*,
- 2) ochrony złóż kopalin oraz innych elementów środowiska, w związku z wykonywaniem prac geologicznych, wydobywania kopalin, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz podziemnego składowania odpadów określają przepisy ustawy *Prawo geologiczne i górnicze*,
- 3) ochrony obszarów i obiektów o wartościach przyrodniczych, krajobrazu, zwierząt i roślin określają przepisy ustawy *o ochronie przyrody*,
- 4) ochrony lasów określają przepisy ustawy *o lasach*,
- 5) ochrony gruntów rolnych i leśnych określają przepisy ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Poza wymienionymi aktami prawnymi zasadniczą rolę w ochronie środowiska na terenie Piły odgrywają regulacje zawarte w ustawach: *Prawo budowlane*, ustawie *o odpadach* oraz ustawie *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*.

Szczegółowe wytyczne do określenia zasad ochrony środowiska w planach miejscowych precyzuje się w odniesieniu do przyjętych kierunków ochrony środowiska. W przedmiotowym zakresie ustala się co następuje:

1) Racjonalne kształtowanie środowiska oraz gospodarowanie jego zasobami.

Gospodarowanie gruntami zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju wymaga:

- dostosowania sposobu zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym do warunków przyrodniczych, określonych w stosownym opracowaniu ekofizjograficznym,
- ograniczenia zabudowy terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazotwórczych nieobjętych prawnymi formami ochrony, w szczególności strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej w rejonie Gładyszewa, siedlisk wilgotnych wykształconych w zlewni Krępiczy oraz w niższych partiach dolin Gwdy i Rudy;

Zachowanie wartości przyrodniczych ustanowionych form ochrony przyrody wymaga uwzględnienia zasad ochrony środowiska określonych w następujących aktach prawa miejscowego:

- Rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego nr 151/2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „*Kuźnik*”,
- uchwale nr XII/138/07 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2007 r w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na obszarze miasta Piły (dotyczy użytku ekologicznego o nazwie „*Zakole*”),
- uchwale nr XXVI/319/08 Rady Miasta Piły z dnia 30 września 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na obszarze miasta Piły (dotyczy użytku ekologicznego o nazwie „*Wrzosowisko na poligonie*”),
- uchwale nr XXVI/320/08 Rady Miasta Piły z dnia 30 września 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na obszarze miasta Piły (dotyczy użytku ekologicznego o nazwie „*Murawa przy pomniku*”).

Do czasu sporządzenia projektu studium nie zostały podjęte:

- uchwały sejmiku województwa wielkopolskiego w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu „*Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy*” oraz „*Dolina Noteci*”, uwzględniających wymagania ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- zarządzenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska w sprawie ustanowienia planów zadań ochronnych lub rozporządzeń ministra środowiska w sprawie ustanowienia planów ochrony dla obszarów Natura 2000 „*Puszcza nad Gwdą*” oraz „*Ostoja Pilska*”, uwzględniających wymagania ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- uchwały rady gminy w sprawie ustanowienia pomników przyrody, uwzględniających wymagania ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Po wydaniu powyższych dokumentów, określone w nich zasady ochrony środowiska należy uwzględnić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Zachowanie wartości przyrodniczych lasu wymaga:

- zrównoważonej gospodarki leśnej prowadzonej według planów urządzenia lasu, w szczególności uwzględnienia w planach miejscowych ustaleń dotyczących granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych;

Zachowanie wartości przyrodniczych terenów zieleni wymaga:

- utrzymania, pielęgnowania i renowacji terenów zieleni pozostających w gestii Zarządu Dróg i Zieleni w Pile, we współdziałaniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zagospodarowania i użytkowania rodzinnych ogrodów działkowych zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;

Wzmacnianie powiązań ekologicznych pomiędzy poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego miasta wymaga:

- tworzenie nowych terenów zieleni, w szczególności łączących elementy istniejącego systemu przyrodniczego miasta (rodzinne ogrody działkowe, parki, zieleńce, bulwary, cmentarze, zieleń towarzyszącą ulicom i placom, zadrzewienia, lasy i użytki rolne),
- zapewnienie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego rzeki Gwdy oraz jego powiązań z poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego miasta, a także krajowym i międzynarodowym układem powiązań przyrodniczych poprzez ograniczenie zabudowy budynkami oraz zagospodarowanie terenów szczególnego zagrożenia powodzią z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne.

2) Przeciwdziałanie pogarszaniu stanu środowiska oraz przywracania elementów przyrodniczych środowiska do stanu właściwego.

Zapobieganie i ograniczanie wprowadzania do środowiska substancji i energii wymaga:

- uwzględnienia w planach miejscowych zasad określonych w następujących aktach prawnych:
 - uchwale nr XXIX/565/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2012 roku w sprawie Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej ze względu na ozon,
 - uchwale nr XXXIX/769/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2013 r. w sprawie określenia „Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej”.

Do czasu sporządzenia projektu studium nie opracowano:

- planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla Regionu Wodnego Warty,
- warunków korzystania z wód Regionu Wodnego Warty.

Po wydaniu wymienionych dokumentów, określone w nich zasady ochrony środowiska należy uwzględnić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

W zakresie realizacji przedsięwzięć ustala się:

- lokalizację instalacji zaliczanych w przepisach o środowisku do mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości wyłącznie na terenach przeznaczonych w studium dla działalności produkcyjnej i usług wytwórczych (tereny oznaczone symbolem p);
oraz
- uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, w szczególności wyposażenie w sieci wodociągowe, kanalizacyjne i ciepłownicze, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Piły, zgodnie z ustaleniami działu VI studium;

Zagospodarowanie terenów w sposób sprzyjający przewietrzaniu miasta wymaga:

- kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniające wnikania do miasta powietrza z obszarów podmiejskich oraz jego wymianę, ze szczególnym uwzględnieniem swobodnego przepływu powietrza w niższych partiach doliny Gwdy,
- odstąpienia od realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o oce-

nach oddziaływania na środowisko, o ile przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko potwierdzi znaczący negatywny wpływ na stan powietrza, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

Przeciwdziałanie obniżaniu poziomu wód gruntowych wymaga:

- zaopatrzenia w wodę, w miarę możliwości technicznych, ekonomicznych i prawnych, z wodociągów opartych o studnie ujmujące głębsze poziomy wodonośne, w szczególności eksploatowane przez przedsiębiorstwo prowadzące działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- wdrażanie nowoczesnych, opartych o retencję i infiltrację, metod gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, głównie na terenach o dużej przepuszczalności gruntów z głęboko zalegającą wodą – w szczególności w zasięgu jednostek zurbanizowanych TZ-2, TZ-3 i TZ-6 oraz na zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania terenach strefy przyrodniczej miasta – OP,
- zachowania powierzchniowych wód stojących zlokalizowanych w strefie terenów zurbanizowanych – TZ;

Przeciwdziałanie degradacji stoków, zboczy, skarp i krawędzi wymaga:

- ograniczenia zabudowy terenów o spadkach przekraczających 8 %, w szczególności, krawędzi erozyjnych doliny Gwdy, stoków wysoczyzny morenowej w rejonie Gładyszewa oraz zboczy rynny subglacjalnej wypełnionej wodami jeziora Płocie,
- utrzymania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowej na terenach pozostających w zasięgu wymienionych form ukształtowania powierzchni ziemi.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną zabytków.

Na obszarze miasta obiekty objęte prawną zabytków na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obejmują:

- 22 obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków, w tym 24 obiekty budowlane, 5 cmentarzy, park i cmentarzysko (obiekt archeologiczny), ujęte w części opisowej uwarunkowań – „Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury” – tabela 3.1;
- 176 obiektów zabytkowych – objętych ochroną w ustaleniach 29 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, w tym 175 budynków i park przydomowy (Al. Niepodległości), ujętych w części opisowej uwarunkowań – „Stan dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury” – tabela 3.2.

Pozostałe obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wskazane zostały przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, poprzez:

- ujęcie w ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego;
- określenie obszarów miasta, dla których mają zastosowanie przepisy art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego, obejmujące 18 zespołów, w tym 102 zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz obszar zabudowany – ochrony konserwatorskiej prądziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły, obejmujący teren Śródmieścia, Zamościa i części osiedla Górne.

Ww. obiekty zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły. W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków WWKZ oraz gminnej ewidencji zabytków mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Na obszarze miasta Piły nie występują obiekty uznane za pomniki historii oraz wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa Naturalnego i Kulturowego UNESCO, parki kulturowe i dobra kultury współczesnej. Na obszarze miasta nie ustalono stref konserwatorskich, co jest wynikiem rozczłonkowanej struktury przestrzennej oraz rozproszonego rozmieszczenia elementów dziedzict-

wa kulturowego. Na podstawie dokonanej oceny krajobrazu kulturowego wskazuje się dwa obszary predysponowane do utworzenia stref: ochrony konserwatorskiej zespołu dworca Piła Główna, jako największego zespołu obiektów zabytkowych w Pile oraz ochrony konserwatorskiej zespołu Parku miejskiego – zlokalizowanego w strefie przyrodniczej OP-2.4B, jako istotnego terenu dla kształtowania krajobrazu kulturowego miasta, z rehabilitacją terenów zabudowanych przy ul. Chopina, skarpy i placu Lotnictwa.

2.2. Zasady ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podstawową zasadą w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ochrona wyróżniających się elementów krajobrazu kulturowego i obiektów, poprzez:

- określenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i terenów obejmujących zespoły stanowisk archeologicznych oraz ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły, obejmujących Śródmieście i Zamość oraz część osiedla Górne, dla których ustalanie ochrony nie należy do właściwości organów gminy;
- uwzględnienie zespołów historycznych obiektów i zachowanej zabudowy w pierzejach ulic;
- ustalanie warunków ochrony zabudowy, nieobjętej formą prawną ochrony zabytków, w tym koniecznych przekształceń, likwidacji oraz wskazań do zmiany zapisów gminnej ewidencji, uzgodnionych z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zagospodarowanie otoczenia zabytku, umożliwiające ekspozycję wyróżniających się elementów przestrzeni oraz nowej zabudowy, z zastosowaniem gabarytów i intensywności zabudowy, uwzględniających zasady ładu przestrzennego;
- uwzględnienie elementów krajobrazu kulturowego miasta i ich powiązań, ujętych w części opisowej uwarunkowań – 3.5 „Ocena krajobrazu kulturowego miasta Piły”;
- uwzględnienie w planach miejscowych, na obszarze miasta, ochrony dziedzictwa kulturowego, w przypadku wprowadzenia takich ustaleń do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
- uwzględnienie zaleceń do planów miejscowych, jeżeli zostaną ustalone w gminnym programie opieki nad zabytkami i będą wymagały zapisów w formie przepisu prawa miejscowego.

Realizacja układu komunikacyjnego miasta będzie wymagała likwidacji obiektów zabytkowych, nieobjętych formą ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów obowiązujących stanowią przepis prawa miejscowego i w tym zakresie przebudowa następujących dróg: Al. Niepodległości, ulic: Zakopiańskiej, Okrzei, Wawelskiej, Kusocińskiego oraz Walki Młodych i Browarnej, wymaga rozbiórki obiektów historycznych. Na etapie opracowywania projektów budowlanych, dla przebudowywanych ulic, dopuszczalna jest modyfikacja rozwiązań przestrzennych w zakresie np. regulacji pasa drogowego i podziału nieruchomości, co jest możliwe przy zastosowaniu przepisów szczególnych realizacji dróg publicznych. Powyższe jest wskazane dla ochrony konserwatorskiej zabudowy w rejonie ul. Browarnej od mostu Bolesława Krzywoustego do ul. Walki Młodych, obejmującego zespół obiektów ujętych w rejestrze zabytków.

2.3. Ochrona środowiska oraz zabytków w krajobrazie kulturowym miasta.

Ochrona krajobrazu kulturowego jest funkcją działań wieloprzeciwiotowych i dalsze kształtowanie krajobrazu kulturowego, wynikające z przekształceń w zagospodarowaniu i zabudowie miasta wymaga:

- ochrony przestrzeni przyrodniczych krajobrazu, pełniących w mieście istotną funkcję estetyczną;

- ochrony historycznych zespołów zabudowanych, stanowiących istotne elementy dziedzictwa kulturowego;
- ochrony i opieki nad zabytkami;
- harmonijnego kształtowania w zagospodarowania przestrzeni współczesnego krajobrazu kulturowego oraz niezbędnych powiązań komunikacyjnych i kształtowania zieleni w układzie struktury przestrzennej miasta.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić eksponowanie wyróżniających się zespołów zabudowy i ich znaczenie w powiązaniach lokalnych, służących celom rekreacyjnym i promocji miasta oraz rewitalizacji przestrzeni miejskich.

W ocenie krajobrazu kulturowego miasta wyróżnione zostały następujące elementy krajobrazu przyrodniczego i obiektów użyteczności publicznej:

- skarpa wzdłuż ulic: Wałęckiej, Podleśnej, Chopina i Ceglanej, jako strefa widokowej ekspozycji panoramy miasta, z pl. Lotnictwa – istotnego punktu widokowego oraz terenu zabytkowego Parku miejskiego z obiektem Domu strzeleckiego;
- dolina rzeki Gwdy, z pierzejami ulic: ks. J. Popiełuszki, O. M. Kolbe, Wiatracznej i Al. Niepodległości oraz wyspa w rozwidleniu rzeki Gwdy;
- oś kompozycji przestrzennej ul. W. Pola, łącząca modernistyczny budynek Gimnazjum i dominantę przestrzenną kościoła pw. Świętej Rodziny wraz z pierzejami ul. Kilińskiego i budynkiem z przejazdem bramowym przy ul. Buczka;
- historyczny pl. Gdański – ob. pl. St. Staszica, z zabudową monumentalnymi obiektami z lat 20-tych XX w.;
- teren zespołu stacji kolejowej Piła Główna;
- pl. Powstańców W-wy i ul. Browarnej, z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, w tym: domu rodzinnego St. Staszica i kościoła pw. św. Stanisława Kostki oraz bulwary nad rzeką;
- oś kompozycyjna ul. Roosevelta, z zabudową i dominantą przestrzenną kościoła pw. św. Antoniego;
- zespół b. koszar w rozwidleniu ul. Kossaka i Al. Powstańców Wlkp.;

oraz zachowane zespoły zabudowy mieszkaniowej obejmujące:

- zespół zabudowy jednorodzinnej Jadwiżyna, z czytelnym układem urbanistycznym ulic: Dąbrowskiego, Jagiellońskiej i placu Jagiełły oraz ul. Śniadeckich, z otwartym krajobrazem doliny rzeki Gwdy;
- zespół zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej ulic: Tucholskiej, Wągrowieckiej i Tczewskiej wraz z wkomponowaną zielenią uliczną oraz przykładem charakterystycznej zabudowy wielorodzinnej z lat 30-tych XX w.;
- unikatowy zespół zabudowy osiedla robotniczego przy ul. Śmiłowskiej;
- zabudowa ulic: Świętojańskiej, Rymarskiej i Buczka (Śródmieście), zespół budynków przy ulicach Kopernika, Żółkiewskiego i Chorwackiej (Górne), Bocheńskiego, Gdańskiej i Głuchowskiej (Zamość) oraz Roosevelta, Okólnej i Ludowej,
- zwarte zespoły zabudowy jednorodzinnej, które zachowały historyczny układ urbanistyczny, w rejonach ulic: Kolejowej, Kościuszki, Kazimierza Pułaskiego (Staszyce) oraz ulic: Lutyckiej, Ledyckiej i Sobieskiego (Podlasie).

V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

1. Podstawy prawne rozwoju układu komunikacyjnego miasta na tle kraju i regionu.

Rozwój układu komunikacyjnego miasta Piły oparty jest na następujących przepisach prawnych:

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych w województwie wielkopolskim – załącznik nr 15,

- uchwała Nr XVLI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

2. Model układu komunikacyjnego miasta w ujęciu funkcjonalnym.

W drogowym układzie komunikacyjnym miasta wyodrębnia się:

- zewnętrzny układ komunikacyjny,
- wewnętrzny układ komunikacyjny, obejmujący układ podstawowy i układ obsługujący.

2.1. Zewnętrzny układ komunikacyjny.

Zewnętrzny układ komunikacyjny Piły obejmuje dwa elementy drogowe:

- układ dróg ekspresowych S10 i S11,
- układ obwodnicy miejskiej.

Głównym elementem komunikacji zewnętrznej jest **układ dróg ekspresowych**, który obsługując ruch regionalny zapewnia miastu dobrą dostępność komunikacyjną i wzmacnia rangę ośrodka węzłowego dla regionu pilskiego.

Przebieg dróg ekspresowych usytuowany jest poza głównym obszarem zainwestowania miejskiego i obejmuje:

- układ drogi ekspresowej S10 – w relacji Szczecin – Bydgoszcz – Warszawa, z węzłami obsługi miasta „Piła Północ” i „Piła Wschód”,
- układ drogi ekspresowej S11 – w relacji Koszalin – Poznań – Bytom, z węzłami obsługi miasta „Piła Przemysłowa” oraz „Piła Południe”.

Pomocniczą rolę w układzie zewnętrznym spełnia **układ obwodnicy miejskiej**, w przebiegu obecnie funkcjonujących dróg krajowych, o docelowej funkcji drogi serwisowej. Równocześnie obwodnica miejska przejmując ruch ponadlokalny dróg wojewódzkich i powiatowych, a także stanowi element podstawowego układu ulicznego miasta. Przebieg obwodnicy miejskiej powinien również spełniać istotną rolę w przejściu ruchu komunikacyjnego wschód–zachód na drodze S10 do lotniska w Pile, poprzez zjazdy z drogi ekspresowej na węzłach „Stara Łubianka” i „Piła Wschód” oraz dojazd do lotniska poprzez, wskazany w studium, przebieg drogi gminnej dla obsługi rejonu lotniska. Układ obwodowy obwodnicy miejskiej uzupełnia południowo-zachodni przebieg drogi wojewódzkiej, zgodnie z przebiegiem ustalonym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, służącym powiązaniu dróg wojewódzkich nr 179 oraz 180 z węzłem „Piła Południe” drogi ekspresowej S11. Część południowo-zachodnia obwodnicy przebiega poza obszarem miasta. Docelowa realizacja układu dróg ekspresowych i obwodnicy zapewni znaczne wyeliminowanie na obszarze miasta ruchu docelowego do lotniska oraz tranzytowego.

2.2. Podstawowy układ komunikacyjny miasta.

Podstawowy układ komunikacyjny miasta stanowi najważniejszy element wewnętrznego układu komunikacyjnego z funkcją wewnętrznej obsługi miasta oraz docelowo–źródłowych powiązań ponadlokalnych. Tworzy go układ ulic głównych i zbiorczych, w tym **obwodnicy śródmiejskiej**, która spełnia istotną rolę w rozprowadzaniu ruchu docelowego. Podobne zadania realizują dwa układy spinające: wschodni – łączący Al. Niepodległości z Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Bydgoską i ul. Wawelską oraz południowy – umożliwiający powiązanie obwodnicy śródmiejskiej z ul. Mjr. Siemiradzkiego, a także z al. Poznańską i węzłem „Piła Przemysłowa”.

W podstawowym układzie komunikacyjnym miasta określa się klasy techniczne dróg głównych i zbiorczych, stanowiące wytyczne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana klasy w planie miejscowym może nastąpić w przypadku zmiany kategorii drogi oraz ustaleń zarządcy.

Ulice główne

Do ulic podstawowego układu komunikacyjnego, w klasie dróg głównych, zalicza się:

- ciąg ulic: al. Poznańskiej – Alei Piastów – ul. Wodnej – Al. Niepodległości,

- ciąg ulic: Al. Wojska Polskiego – Alei Jana Pawła II – Alei Powstańców Wielkopolskich,
- przebieg ulicy Mjr. Siemiradzkiego,
- przebieg ulic stanowiących obwodnicę śródmiejską: Mickiewicza – Podgórznej – Okrzei – Zygmunta Starego – Okólnej – Kusocińskiego – Głuchowskiej – 500 Lecia Piły – Koszalińskiej,
- przebieg ulicy Bydgoskiej, od skrzyżowania z obwodnicą śródmiejską do skrzyżowania z obwodnicą miejską,
- ciąg ulic: Pomorskiej – projektowanego wiaduktu nad terenami PKP – nowego odcinka ulicy do skrzyżowania z ul. Mjr. Siemiradzkiego i dalej do połączenia z ul. Cichą – przebiegu ulic Cichej i Przemysłowej jako powiązanie obwodnicy śródmiejskiej z węzłem „Piła-Przemysłowa” drogi ekspresowej S11.

Ulice zbiorcze

Do ulic podstawowego układu komunikacyjnego, w klasie dróg zbiorczych, zalicza się:

- ulice: ks. Jerzego Popiełuszki – Dzieci Polskich – Okrzei,
- ulice: Browarną – 11-go Listopada – Marszałka Józefa Piłsudskiego – 1-Maja – Buczka,
- ulice: Ceglana – Konarskiego – Wyspiańskiego,
- ulicę Walki Młodych,
- ulice: Dąbrowskiego i Śniadeckich do skrzyżowania z Al. Wyzwolenia,
- ulicę Bydgoską do skrzyżowania z obwodnicą śródmiejską,
- ulice: Al. Wyzwolenia – Fritsa Philipsa – Podchorążych – Karpacką – Wawelską,
- ulicę Kossaka od skrzyżowania z obwodnicą śródmiejską do skrzyżowania z obwodnicą miejską,
- ulicę Kamienną,

W celu obsługi lotniska i terenów przyległych, wyznaczono korytarz komunikacyjny dla przebiegu drogi zbiorczej pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 10 a Al. Wojska Polskiego.

2.3. Wewnętrzny układ obsługujący.

Wewnętrzny układ obsługujący tworzą pozostałe drogi publiczne miasta w klasie ulic lokalnych i dojazdowych. Głównym zadaniem układu obsługującego jest bezpośrednia obsługa osiedli oraz budynków i obiektów usytuowanych przy ulicy.

W układzie dróg lokalnych wyróżnia się ulice wspomagające podstawowy układ komunikacyjny miasta. Ulice te stanowią istotne elementy układu komunikacyjnego w strukturze obszarów zurbanizowanych, z możliwością wprowadzenia obsługi komunikacji zbiorowej, w zależności od potrzeb. Powyższe dotyczy ulic: Wałeckiej; Kołobrzesckiej i Lotniczej; Bogusławskiego i Prymasa Stefana Wyszyńskiego; Karola Libelta, Edwarda Dembrowskiego i Trzcianeckiej; Miłej, Królewskiej i Kazimierza Wielkiego; Jana Styki i Lelewela; Ludowej, Wawelskiej, Giełdowej i Na Leszkowie; Motylewskiej, Orlej i Sokolej.

Do układu obsługującego zalicza się również drogi wewnętrzne, niestanowiące dróg publicznych, służące obsłudze wyznaczonej struktury przestrzennej terenów przeznaczonych do zabudowy.

3. Pozostałe elementy układu komunikacyjnego.

3.1. Komunikacja kolejowa.

Stacja Piła stanowi regionalny węzeł kolejowy i obsługuje układ głównych linii kolejowych prowadzących do Poznania, Bydgoszczy i Kołobrzegu oraz do Krzyża z zaplanowaną aktywizacją połączenia do Berlina .

Stacja kolejowa obsługuje również linie kolejowe prowadzące do Chojnic i Szczecina oraz linię towarową z Mirosława Ujskiego.

Do elektryfikacji wskazana została linia kolejowa do Krzyża, a modernizacja linii do Poznania, z wymianą infrastruktury kolejowej, umożliwi podróże z prędkością 120 km/h.

3.2. Komunikacja wodna.

Odcinek Noteci łączący Wisłę z Odrą, jako europejska śródlądowa droga wodna – E70, będzie przystosowywana do funkcji transportowych. Wzmacniana będzie ranga transportu ładunków masowych i nienormatywnych. Położony w pobliżu Piły port rzeczny w Ujściu będzie umożliwiał ekspedycję ładunku w kierunku Czarnkowa i Krzyża oraz Szczecina, a także do krajów Europy Zachodniej.

Wykorzystanie transportowe i turystyczne rzeki Gwdy umożliwi miejski szlak wodny z 5-ma przystaniami, przystosowanymi do obsługi tramwaju wodnego, łódek i kajaków. Regularna linia tramwaju wodnego stanowić będzie atrakcję turystyczną oraz środek transportu miejskiego. Uruchomiony odcinek spływu kajakowego na Gwdzie ma realne szanse na jego przedłużenie i włączenie do Wielkiej Pętli Wielkopolskiej, z portem-przystanią w Ujściu nad Notecią.

3.3. Transport lotniczy.

Lotnisko w Pile wskazane jest do zachowania i przystosowania do funkcji lotniska regionalnego, dla obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego, pełniącego równocześnie rolę lotniska zapasowego Portu Lotniczego Poznań – Ławica. Obsługa lotniska wymaga budowy nowego układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt. 2.2.

4. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, odnoszące się do budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego miasta.

4.1 Układ drogowy.

Przebudowa układu komunikacyjnego miasta Piły wynikać będzie z ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla ulic miasta z występującą na niektórych odcinkach zabudową w pasie komunikacyjnym, dopuszcza się możliwość wyznaczania, w dokumentach planistycznych, zmiennej szerokości pasa drogowego. Powyższe wymaga analizy zasadności przebudowy dróg, w kontekście bezpieczeństwa ruchu, w tym pieszego. Do wszystkich dróg publicznych mają zastosowanie przepisy o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny podlegać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Dla układu podstawowego wprowadza się następujące zasady:

- ograniczoną dostępność do ulic głównych z zakazem lub dopuszczeniem bezpośrednich włączeń, wynikających ze stanu faktycznego,
- zakaz lokalizacji w pasie drogowym parkingów,
- uwzględnienie strefy uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących terenów, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska przyrodniczego,
- dążenie do prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi w wyznaczonym terenie poza pasem drogowym.

Dla układu obsługującego przyjmuje się następujące uregulowania:

- dopuszczenie prowadzenia linii autobusowych oraz realizacji pętli autobusowych w ulicach lokalnych,
- dążenie do zabezpieczenia, w przekroju poprzecznym ulicy, pasów zieleni oddzielających chodnik od jezdni jako elementu negatywnego oddziaływania ruchu pojazdów na pieszego,
- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – klasy dróg lokalnych lub dojazdowych oraz dróg wewnętrznych niezaliczonych do dróg gminnych.

Zgodnie z wymogami ustawowymi – w planach miejscowych należy dążyć do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na podstawie przeprowadzonych analiz oraz bilansu miejsc, uzależnionych od struktury zagospodarowania terenu.

Istotnym elementem zagospodarowania wyznaczonych układów komunikacyjnych są drogi ro-

werowe, w tym:

- niezależne, samodzielne drogi rowerowe lub pieszo-rowerowe, oddzielone od jezdni bocznym pasem dzielącym,
- drogi rowerowe lub pieszo-rowerowe, sytuowane bezpośrednio przy jezdni lub pasie postojowym, wyniesione ponad poziom jezdni i ograniczone krawężnikiem,
- drogi rowerowe usytuowane w jezdni, z wydzielonym pasem ruchu,
- dopuszczalny ruch rowerowy bezpośrednio w jezdni, w przypadku dróg o małym natężeniu ruchu.

Przez obszar miasta przebiegają turystyczne drogi rowerowe o charakterze tranzytowym, w tym Europejska Trasa Rowerowa R1 oraz Transwielkopolska Trasa Rowerowa, o ruchu prowadzonym bezpośrednio w jezdni ulicy lub poza jezdnią. Dla bezpiecznego przebiegu tras rowerowych na całym odcinku miejskim, należy zabezpieczyć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego niezależną od samochodu przestrzeń dla rowerzystów z wyznaczonymi miejscami postoju i wypoczynku.

W związku z usytuowaniem miasta w obszarze przebiegu dwóch dróg ekspresowych S10 i S11 miasto Piła, zostało wskazane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do wyznaczenia lokalizacji regionalnego centrum logistycznego, służącego zmniejszeniu tonażu przewozów na znacznych odległościach. W studium wskazano dwa miejsca lokalizacji: w rejonie lotniska oraz w rejonie Bydgoskiego Przedmieścia, zapewniających dostęp do ponadregionalnego zewnętrznego układu komunikacyjnego Piły.

4.2. Komunikacja kolejowa

Istniejące tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte, na których realizowane będą inwestycje zmierzające do jakościowej wymiany infrastruktury kolejowej oraz zmiany przeznaczenia na cele związane z zainwestowaniem miasta. W studium nie wyznacza się terenów rozwojowych dla komunikacji kolejowej.

4.3. Lotnisko

Dla obsługi lotniska regionalnego, wraz z terenami przyległymi, wyznacza się korytarz dla przebiegu drogi zbiorczej, łączącej istniejącą drogę krajową nr 10 z Al. Wojska Polskiego, zapewniającą dostęp do najbliższych węzłów dróg ekspresowych, ze wskazaniem dla wyznaczonego przebiegu drogi – kategorii drogi wojewódzkiej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lotniska przekazanego samorządowi terytorialnemu, jest obligatoryjne. Na podstawie przeprowadzonych analiz zasadności, obszar planu może obejmować cały obszar lotniska oraz tereny pomiędzy granicą miasta i linią kolejową a lotniskiem do Al. Wojska Polskiego, z wymaganym przebiegiem ww. drogi i lokalizacją regionalnego centrum logistycznego.

VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1. Kierunki zmian systemów infrastruktury i standardów uzbrojenia miasta.

1.1. Zaopatrzenie w wodę.

Głównym źródłem zaopatrzenia, w wodę do picia dla miasta, jest ujęcie wód podziemnych czwartorzędowych w rejonie wsi Stara Łubianka – Dobrzyca w gminie Szydłowo. Surowa woda po uzdatnieniu w stacji uzdatniania wody (SUW) przy ul. Wałeckiej w Pile, jest tłoczona magistralą wodociągową do sieci miejskiej i zbiorników wyrównawczych w miejscowości Dolaszewo i przewodami wodociągowymi rozdzielczymi do odbiorców wody. Pozostałe ujęcia wody to: lokalna sieć na osiedlu Gładyszewo – trzy studnie głębinowe ze stacją uzdatniania; dwie studnie głębinowe przeznaczone do pracy w trybie awaryjnym oraz zakładowe i indywidualne ujęcia wód podziemnych. Zbiorowy system zaopatrzenia w wodę obejmuje miasto Piła oraz osiedla

mieszkańców w Dolaszewie i Zawadzie, w gminie Szydłowo.

Dla zapewnienia dostawy wody do picia, na cele bytowe oraz usługowe i produkcyjne dla terenów zainwestowanych oraz nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowo-przemysłowej, wymagana będzie rozbudowa ujęć wody dla miasta, w tym dopuszczalne włączenie do systemu ujęć nieeksploatowanych oraz realizacja:

- studni na terenie SUW przy ul. Wałęckiej (inwestycja w realizacji), co zwiększy ilość czerpanej wody;
- budowa II etapu ujęcia wody w rejonie Dobrzyca i Starej Łubianki, tzw. bariery wschodniej, w tym studni głębinowych i sieci wodociągowych, co spowoduje wzrost zasilania w wodę o ok. 100%.

Na terenach przeznaczonych, w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nieobjętych systemem istniejących sieci wodociągowych wymagana jest budowa sieci w strefach: TZ-5 – w rejonie ulic Kamiennej i Wypoczynkowej, TZ-6 – w rejonie lotniska i Al. Wojska Polskiego, OP-4 – w rejonach Łęgi, Kośno i Kotuńskiej Drogi, obejmujących zachodnią część miasta. We wschodniej części miasta, rozbudowa sieci dotyczy stref: TZ-3.1 – w rejonie ul. Śniadeckich, TZ-3.4 – w rejonie ul. Walki Młodych i Dworca Celnego, TZ-4.2 – w rejonie ulic: Przemysłowej i Jastrzębiej oraz terenów przeznaczonych do zabudowy, zlokalizowanych w strefie ochrony przyrodniczej OP-6 w tym dla istniejących i planowanych ośrodków wypoczynkowych nad Jeziorem Płocie. W realizacji nowych układów sieci wodociągowych, na wymienionych terenach, uwzględnia się ewentualne wymagania dotyczące modernizacji urządzeń i sieci doprowadzających wodę z systemu miejskiego oraz zaopatrzenie w wodę dla bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Podstawowe zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej zaopatrzenia miasta w wodę.

Strefa zurbanizowana TZ-1 obszaru śródmiejskiego i osiedla Górne, z terenami w rejonie Al. Niepodległości i ul. Wałęckiej, posiada pełne uzbrojenie techniczne w zakresie zaopatrzenia w wodę. Dla pozostałych stref zurbanizowanych miasta, wymagana będzie rozbudowa systemów wodociągowych, w tym modernizacja i budowa nowych sieci wodociągowych, zapewniających obsługę wszystkich terenów zainwestowania miejskiego. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej obejmują w szczególności następujące realizacje w strefach:

TZ-2 – Koszyce:

- przeważający obszar strefy posiada pełne uzbrojenie techniczne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z wymaganą rozbudową w rejonie Al. Niepodległości od ulicy Szkolnej do Deszczowej;

TZ-3 – Jadwiżyn-Zamość-Podlasie:

- strefa uzbrojenia technicznego obejmuje osiedle Jadwiżyn, z wymaganym powiązaniem sieci wodociągowej ul. Śniadeckich z Al. Powstańców Wlkp. oraz uzbrojeniem terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Śniadeckich,
- na terenie osiedla Zamość wymagane jest uzbrojenie terenów w strefie TZ-3.4 w rejonie ulic: Wawelska-Magazynowa-linia kolejowa Piła-Chojnice, Dworzec Celny – Walki Młodych, przeznaczonych na cele gospodarcze o funkcji usługowej oraz działalności produkcyjnej, baz i składów; przebudowa układu zasilania w ul. Rybackiej oraz rozbudowa sieci wodociągowej w ul. Bydgoskie Przedmieście, dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy w strefie przyrodniczej – OP-6.2B;

TZ-4 – Staszyce-Motylewo:

- strefa istniejącego uzbrojenia technicznego osiedla Staszyce, w rejonie ul. Mjr. Siemiradzkiego i al. Poznańskiej oraz ul. Przemysłowej do ul. Ceramicznej, wymaga drugostronnego zasilania, z kierunku ul. Walki Młodych, w celu zabezpieczenia ciągłej dostawy wody,
- dla osiedla Motylewo, w rejonie ul. Przemysłowej i Jastrzębiej oraz Sokolej i Orlej, wy-

magana jest rozbudowa sieci, na terenach przeznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla południowej części strefy TZ-4.2;

TZ-5 – Gładyszewo:

Stan zaopatrzenia w wyznaczonej strefie wymaga modernizacji i rozbudowy, w tym:

- budowa nowych sieci w rejonie ulic: Kamiennej, Smolewa i Granitowej – strefa TZ-5.1 oraz Wypoczynkowej, Długosza i Krzywej – strefa TZ-5.2,
- budowa nadziemnych zbiorników wody do picia i hydroforni, dla zabezpieczenia dostaw wody i zapewnienia właściwego ciśnienia wody w sieci wodociągowej, zasilającej istniejącą i planowane tereny przeznaczone do zabudowy,
- budowa zbiornika retencyjnego i modernizacji studni nr 1, nr 2, nr 3 oraz stacji uzdatniania wody, zlokalizowanej na terenie strefy TZ-6, w rejonie lotniska,
- budowa sieci w rejonie Łęgi i Kotuńskiej Drogi, z wymaganą realizacją hydroforni, przejmującej zasilanie z sieci w ul. Wyspiańskiego, w strefie przyrodniczej OP-4;

TZ-6 – rejon lotniska:

Zagospodarowanie rejonu lotniska wymaga budowy nowych sieci i obejmuje:

- sieci wodociągowe na terenach wyznaczonych po zabudowę w rejonie Al. Wojska Polskiego i lotniska oraz zapewnienie zasilania terenu lotniska,
- rozbudowę sieci wodociągowych w północnej części, w rejonie ul. Kołobrzeskiej,
- rozbudowę sieci wodociągowych w ulicach Zamiejskiej, Wiśniowej, Zielnej i Pogodnej.

W wyznaczonej strefie uwzględnia się rozbudowę stacji uzdatniania wody przy ul. Wałeckiej.

Sieć wodociągowa, na obszarze miasta Piły, pochodzi z różnych okresów budowy, a jej stan techniczny powoduje konieczność modernizacji w szczególności w ulicach: Paderewskiego, Kwiatowej strefa TZ-1.1; Al. Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Matwiejewa, Słowackiego i Warsztatowej strefa TZ-1.2; Żeleńskiego TZ-1.3; modernizacja istniejących studni na ujęciu wody bariery zachodniej. Wymiana odcinków sieci wodociągowych wymagana jest z kilku powodów: zwiększenie poboru wody, wymagające zwiększenia przekroju sieci; zły stan techniczny sieci.

1.2. Odprowadzenie ścieków komunalnych.

Miasto posiada rozdzielczy system sieci kanalizacji ścieków komunalnych oraz ścieków opadowych lub roztopowych. System zbiorowego odprowadzania ścieków komunalnych zapewnia odbiór ścieków dla 98,6% liczby mieszkańców Piły oraz ośrodków czasowych nad Jeziorem Płocie i w części dla miejscowości: Szydłowo, Jaraczewo, Dolaszewo, Kotuń i Stara Łubianka – na terenie Gminy Szydłowo. System zbiorowego odprowadzania ścieków komunalnych na terenie miasta obejmuje: sieć kanalizacyjną grawitacyjną, pompownie ścieków komunalnych i rurociągi tłoczne, odprowadzające ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków – Aglomeracji Piła. Bezpośrednim odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Gwda.

Istniejący układ zbiorowego odbioru ścieków komunalnych nie zapewnia pełnej obsługi wyznaczonej aglomeracji. Obszarem problemowym w zakresie odbioru ścieków komunalnych, jak również opadowych jest zachodni obszar miasta, nieposiadający odrębnej zlewni. Docelowo wymagana będzie budowa obwodowego układu sieci ścieków komunalnych, zapewniającej odbiór ścieków z Gładyszewa i Gminy Szydłowo, poprzez powiązanie z siecią w Al. Wojska Polskiego, z istniejącymi sieciami odbioru ścieków ze szpitala i przepompowni przy ul. Polnej z miejską oczyszczalnią ścieków. Dopuszcza się etapowanie prac budowy i modernizacji sieci w Al. Wojska Polskiego dla zapewnienia odbioru ścieków z terenów istniejącej zabudowy na obszarze aglomeracji, w tym z osiedla Zawada.

Na terenach przeznaczonych, w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nieobjętych systemem sieci ścieków komunalnych, wymagana jest budowa sieci w strefach: TZ-5 – w rejonie ulic Kamiennej, Wypoczynkowej z rejonem Kośna – strefa OP-4.1A, Kotuńskiej Drogi oraz ulic Długosza i Krzywej, TZ-6 – w całej strefie wraz z lotniskiem oraz ujęcie ww. docelowego powiązania sieci odbioru ścieków komunalnych od ul. Wypo-

czynkowej do ul. Ujskiej i oczyszczalni miejskiej. We wschodniej części miasta, rozbudowa sieci dotyczy terenów nowej zabudowy ujętych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w strefach: TZ-2 – w rejonie Al. Niepodległości od ul. Szkolnej do Deszczowej (Koszyce), TZ-3.1 – w rejonie ul. Śniadeckich (Jadwiżyn), TZ-3.4 – w rejonie ul. Walki Młodych i Dworca Celnego (Zamość), TZ-4.2 – w rejonie ulic Przemysłowej i Jastrzębiej (Motylewo) oraz w rejonie ul. Bydgoskie Przedmieście (OP-6.2B).

Podstawowe zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej odbioru ścieków komunalnych.

Rozbudowa zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków komunalnych obejmuje strefy:

TZ-2 – Koszyce:

Przeważający obszar strefy posiada pełne uzbrojenie techniczne w zakresie odbioru ścieków komunalnych na terenach zainwestowanych w rejonie ulic Miłej i Królewskiej oraz Al. Niepodległości i Wyzwolenia oraz ul. Kazimierza Wlk. Rozbudowa sieci dotyczy terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy, w tym;

- rejonu ulicy Zbrojnej wraz z pompownią ścieków,
- rejonu ul. Kazimierza Wlk. od ul. Szkolnej do Deszczowej;

TZ-3 – Jadwiżyn-Zamość:

- strefa uzbrojenia technicznego osiedla Jadwiżyn wymaga rozbudowy sieci ścieków komunalnych w rejonie ul. Śniadeckich, dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie TZ-3.1,
- na terenie osiedla Zamość wymagane jest uzbrojenie terenów w strefie TZ-3.4, w rejonie ulic: Wawelska-Magazynowa-linia kolejowa Piła-Chojnice, Dworzec Celny – Walki Młodych przeznaczonych na cele gospodarcze o funkcji usługowej, działalności produkcyjnej oraz mieszkaniowej przy ul. Walki Młodych; baz i składów w rejonie ul. Wawelskiej i ul. Bydgoskie Przedmieście dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy w strefie przyrodniczej – OP-6.2B;

TZ-4.2 – Motylewo:

Rozbudowa sieci ścieków komunalnych dotyczy terenów przeznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymagająca uzupełnienia i obejmuje:

- rejon al. Poznańskiej i ul. Sokolej,
- rejon ulic: Wapiennej, Żwirowej, Przemysłowej, Ceramicznej do ul. Jastrzębiej;

TZ-5 – Gładyszewo:

Tereny strefy posiadają częściowe uzbrojenie terenów w rejonie ul. Kamiennej i Rubinowej; w rejonie Al. Wojska Polskiego i Wypoczynkowej oraz ulic Długosza i Krzywej. Rozbudowa sieci dotyczy terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy, w tym w rejonach:

- ul. Kamiennej w strefie TZ-5.1 na terenach planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ulic Długosza i Krzywej w strefie TZ-5.2 na terenach o przeważającej funkcji produkcyjnej;
- ul. Wypoczynkowej na terenie przeznaczonym na cele usługowo – produkcyjne oraz terenów przeznaczonych do zabudowy wraz z rejonem Kośna – w strefie OP-4.1A;

TZ-6 – rejon lotniska

Rejon lotniska stanowi teren w części objęty systemem odbioru ścieków komunalnych, w ulicach: Kołobrzeskiej, Wałeckiej, Podleśnej, Pogodnej, Piaskowej.

Rozbudowa sieci dotyczy terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy w rejonie Al. Wojska Polskiego i lotniska. Dla terenów przeznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rozbudowa sieci obejmuje tereny w rejonie:

- ul. Koszalińskiej i Al. Wojska Polskiego,
- ulic: Zamiejskiej, odcinka Pogodnej, Wiśniowej i Zielnej, o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenach przewidzianych do skanalizowania dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ście-

ków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z nakazem przyłączenia w przypadkach zrealizowania nowych sieci zapewniających odbiór ścieków. Sieć kanalizacji ścieków komunalnych pochodzi z różnych okresów budowy, a jej stan techniczny powoduje konieczność modernizacji w szczególności w Al. Wojska Polskiego strefa TZ-1.2.

Ze względu na uwarunkowania hydrogeologiczne miasta oraz wysoką intensywność zabudowy na obszarach zainwestowanych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy ograniczać stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych, z dopuszczeniem tylko na nieruchomościach o znacznej powierzchni i udokumentowanych warunkach, pozwalających na infiltrację ścieków do gruntu oraz niepowodujących zagrożenia dla środowiska.

1.3. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych.

Pełne uzbrojenie techniczne w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych posiadają strefy zurbanizowane TZ-1 obszaru śródmiejskiego, TZ-2 osiedla Koszyce, TZ-3 osiedli: Jadwiżyn, Zamość, Podlasie, TZ-5.1 osiedla Gładyszewo. Istniejący system odbioru wód opadowych lub roztopowych nie zapewnia zbiorowego odbioru ścieków z wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, a wymagających odprowadzenia ścieków z powierzchni zanieczyszczonych. Dotyczy to głównie zachodniego obszaru miasta położonego w strefie TZ-5.

Głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenu miasta jest rzeka Gwda. Większość istniejących wylotów do rzeki wyposażona jest w urządzenia podczyszczające. Na terenie miasta działają też lokalne i indywidualne systemy odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

Na obszarze miasta wyodrębnia się obszary zainwestowane, dla których podstawowym kierunkiem uzbrojenia technicznego jest przeważający system zbiorowego odbioru wód opadowych lub roztopowych, z zachowaniem istniejących systemów lokalnych, w tym indywidualnych, o ile spełniają warunki techniczne i wymagania ochrony środowiska. Dla obszarów zabudowy ekstensywnej, wymagana będzie budowa systemów odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, w tym systemów zbiorowych oraz lokalnych lub indywidualnych rozwiązań, spełniających wymogi ochrony środowiska.

Określenia systemów, ujętych w niniejszym studium definiuje się następująco:

- zbiorowe odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – to działalność będąca zadaniem własnym gminy, prowadzona przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne, polegająca na odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków opadowych lub roztopowych poprzez systemy sieci kanalizacji deszczowej, w tym sieci lokalne, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- lokalne odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – to sieci kanalizacji deszczowej działające w obrębie lokalnej zlewni, odprowadzające z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w tym dróg i parkingów, ścieki opadowe lub roztopowe do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- indywidualne odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – następuje w szczególności w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej ścieków opadowych i roztopowych z terenu, na którym sytuowane są obiekty budowlane. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych odbywa się na własny teren nieutwardzony, poprzez zastosowanie retencji i infiltracji, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

Na terenach przeznaczonych, w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nieobjętych systemem sieci wód opadowych lub roztopowych, wymagana jest rozbudowa sieci, dotycząca szczególnie terenów nowej zabudowy w strefach osiedli mieszkaniowych: TZ-1 i TZ-5.2 Górne, TZ-2 Koszyce, TZ-3 Jadwiżyn, Podlasie, Zamość, TZ-4 Staszyce, Motylewo, TZ-5 Gładyszewo, TZ-6 rejon lotniska, Koszyce.

Podstawowe zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej odbioru ścieków opadowych lub roztopowych.

W celu zapewnienia warunków ochrony środowiska, na terenach przeznaczonych, w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nieobjętych systemem sieci odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, wymagana jest rozbudowa sieci dotycząca szczególnie terenów nowej zabudowy.

TZ-1 – Górne i obszar śródmiejski:

- budowa sieci i wylotu do rzeki w rejonie pl. St. Staszica w strefie TZ-1.1,
- w strefie TZ-1.2 rozbudowa sieci kanalizacyjnej w ulicach: Bogusławskiego z przebudową wylotu; Orzeszkowej i Żeromskiego wraz z budową zbiornika retencyjnego;

TZ-2 – Koszyce:

- rozbudowa sieci kanalizacyjnej, obsługującej tereny przeznaczone pod zabudowę w rejonie Al. Niepodległości, od ul. Szkolnej do ul. Deszczowej;

TZ-3 – Jadwiżyn-Podlasie-Zamość:

- budowa sieci w ulicach Kossaka i Al. Powstańców Wlkp., położonych w strefach TZ-3.1 i TZ-3.2, z podczyszczalnią i wylotem w strefie OP-1.3B,
- budowa sieci w ul. Karpackiej wraz ze zbiornikami retencyjnymi w strefie TZ-3.2,
- na osiedlu Jadwiżyn budowy sieci wymaga rejon ul. Śniadeckich dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie TZ-3.1,
- teren w strefie TZ-3.4 budowa sieci w rejonie ulic: Wawelskiej, Magazynowej i ul. Walki Młodych oraz obszaru produkcyjnego w rejonie ulic: Walki Młodych – Dworzec Celny, z urządzeniami podczyszczającymi ścieki i wylotami do rzeki,
- budowa sieci lokalnej ze zbiornikiem retencyjnym przy ul. Wawelskiej dla rejonu ul. Bydgoskie Przedmieście w strefie przyrodniczej – OP-6.2B;

TZ-4 – Staszycy-Motylewo:

- w strefie TZ-4.1 rozbudowa sieci obejmująca obszar pomiędzy ulicami al. Poznańską, Ujską i Półwiejską oraz wykonanie podczyszczalni wód opadowych lub roztopowych w ul. Mjr. Siemiradzkiego,
- w strefie TZ-4.2 budowa sieci na osiedlu Motylewo wymagająca uzupełnienia;

TZ-5 – Gładyszewo-Górne:

- w strefie TZ-5.2 budowa lokalnych sieci z terenów przyległych do ulic: Kamiennej, Długosza, Krzywej, Wypoczynkowej;

TZ-6 – rejon lotniska-Koszyce:

W strefie TZ-6 budowa sieci na terenach wyznaczonych po zabudowę w rejonie Al. Wojska Polskiego i lotniska oraz zapewnienie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu lotniska; w ulicach: Podleśnej, Zamiejskiej, Wiśniowej, Pogodnej, Zielnej oraz z terenów przyległych do ul. Kołobrzeskiej.

W wieloletnich planach inwestycyjnych należy uwzględniać ocenę stanu systemu oraz wymaganych modernizacji określonych w Programie ogólnym kompleksowego zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i drenażowych dla miasta Piły.

Kierunkami działań zmierzającymi do prawidłowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych będzie budowa nowych, rozbudowa i modernizacja istniejących sieci kanalizacyjnych włączonych do systemu lub sieci lokalnych w tym obiekty opóźniające odprowadzanie wód opadowych z ich zlewni, poprzez budowę zbiorników retencyjnych. Dopuszcza się wykorzystanie retencji i infiltracji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rozproszonej, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem.

1.4. Zasilanie w gaz.

Miasto zasilane jest gazem ziemnym z magistrali gazowej Krobica – Poznań – Szczecin, przebiegającej przez Piłę. System zaopatrzenia w gaz, na terenie miasta, obejmuje następujące elementy: stacje redukcyjno – pomiarowe I i II stopnia, sieci gazowe wysokiego, średniego i niskie-

go ciśnienia oraz reduktory gazu.

Na obszarze miasta tylko część terenów, przeznaczonych do zabudowy wymaga rozbudowy sieci gazowej – w strefach:

TZ-2 – Koszyce:

- w rejonie Al. Niepodległości i Kazimierza Wlk. od ul. Młynarskiej do ul. Deszczowej;

TZ-3 – Jadwiżyn-Podlasie-Zamość:

- TZ-3.1 na osiedlu Jadwiżyn rejon ul. Śniadeckich dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- TZ-3.4 w rejonie ulic: Wawelskiej, Magazynowej i Walki Młodych, zapewniających obsługę Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Piła PSSE; terenów w rejonie ul. Wawelskiej, Dworca Celnego i ul. Walki Młodych oraz w rejonie Bydgoskiego Przedmieścia (strefa-OP-6.2B);

TZ-4 – Motylewo:

- TZ-4.2 – w rejonie ul. Łabędziej;

TZ-6 – rejon lotniska:

- TZ-6 – na terenach wyznaczonych po zabudowę w rejonie Al. Wojska Polskiego i lotniska.

W systemie ponadlokalnym przebiegu magistralnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia (tranzyt Krobia – Szczecin) – stacja redukcyjno-pomiarowa I^o, zlokalizowana przy ul. Ujskiej, pełni podstawową funkcję dla zasilania miasta gazem ziemnym (teren TZ-4.1 – it).

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wskazana jest przebudowa tranzytowego gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia DN 400, jako obejścia terenów zainwestowanych miasta Piły (osiedle Staszyce). Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (zmiana przebiegu sieci) będzie wymagała realizacji sieci zapewniających zasilanie istniejącej stacji redukcyjnej, o ile nie wystąpią również inne wymagania techniczne dla realizacji sieci tranzytowych.

System zasilania miasta gazem posiada rezerwy dostaw gazu ziemnego wysokometanowego w pełnym zakresie dla poszczególnych stref inwestycyjnych i techniczne możliwości przyłączenia nowych odbiorców, które mogą zapewnić zasilanie innych rejonów miasta.

1.5. Zaopatrzenie w ciepło.

W Pile głównymi źródłami energii cieplnej są działające trzy kotłownie rejonowe na paliwo węglowe i jedna osiedlowa na paliwo gazowo – olejowe dostarczając ciepłociągami zdalczynnymi do odbiorców ciepłą wodę do celów użytkowych i do centralnego ogrzewania.

Rozbudowa sieci ciepłych planowana jest w następujących strefach miasta:

TZ-1 – obszar śródmiejski:

- TZ-1.1. – w rejonie ulic: Pomorskiej i Zakopiańskiej oraz terenów PKP, w rejonie dworca kolejowego;

TZ-3 – Podlasie-Zamość:

- TZ-3.4 – w rejonach ulic: Giełdowej, Fabrycznej, Walki Młodych, Wawelskiej, Bydgoskiej;

TZ-5 – Górne:

- TZ-5.2 – w rejonie ul. Długosza i Al. Wojska Polskiego.

Ponadto na terenach miejskich zabudowanych budynkami komunalnymi, niezasilanymi siecią ciepłą, wskazane jest przyjęcie zasilania z sieci zdalczynnych modernizowanych zasobów MZGM, zlokalizowanych w rejonach istniejących sieci centralnego ogrzewania, w obszarze śródmiejskim – TZ-1 oraz Zamościa – TZ-3.2.

Modernizacja i działania w kierunku ochrony środowiska:

- pozyskiwanie nowych odbiorców ciepła z sieci zdalczynnych,
- docelowe włączenie KO – Staszyce do miejskiego systemu ciepłowniczego; warunkiem

zmiany systemu będzie pozyskanie nowych odbiorców na trasie planowanego przebiegu ciepłociągu,

- sukcesywna wymiana starych rurociągów ciepłych na nowe preizolowane, w celu obniżania strat ciepła na sieci,
- w kotłowni rejonowej KR-Koszyce – wykonanie dodatkowej zabudowy gazowych agregatów kogeneracyjnych, wspomagających pracę całego systemu ciepłowniczego w Pile. Powyższe rozwiązania pozwalają na jednoczesną produkcję ok. 10 MW energii cieplnej i ok. 10 MW energii elektrycznej; zwiększenie produkcji energii cieplnej i energii elektrycznej pozwoli zmniejszyć zapotrzebowanie na energię ze źródeł konwencjonalnych przyczyniając się do zmniejszenia ilości spalonego węgla i emisji szkodliwych substancji do atmosfery w szczególności pyłów i CO₂.

Podstawowymi kierunkami działań będzie uzyskanie wymaganych standardów jakości powietrza. W przypadku braku możliwości dostępu do systemu ciepłowniczego zdalacynnego wskazuje się na korzystanie:

- z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliwa gazowego lub oleju opałowego,
- wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

1.6. Zasilanie w energię elektryczną.

Miasto posiada pokrycie w energię elektryczną, z zapewnioną ciągłością dostawy, z krajowego systemu elektroenergetycznego – Głównego Punktu Zasilania (GPZ) „Krzewina” w gminie Karczory – napowietrznymi liniami o napięciu 110 kV. Na terenie Piły usytuowane są trzy Główne Punkty Zasilania, które są powiązane liniami napowietrznymi 110 kV zapewniają dwustronne zasilanie miasta. Linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia, doprowadzają energię elektryczną do trzech Rozdzielni Sieciowych 15/15 kV, które połączone są liniami średniego napięcia (15 kV) ze stacjami transformatorowymi 15/04 kV, a ze stacji transformatorowych sieci niskiego napięcia (0,4 kV) rozprowadzają energię elektryczną do odbiorców. System elektroenergetyczny miasta powiązany jest również z sieciami Elektrowni Wodnych – EW „Koszyce” i EW „Dobrzyca”, pracującymi na rzece Gwdzie.

System zaopatrzenia w energię elektryczną posiada rezerwy i techniczne możliwości, które mogą zapewnić zasilanie nowych rejonów miasta, przyłączenia do dystrybucji sieci elektroenergetycznej nowych odbiorców oraz dostaw w pełnym zakresie dla poszczególnych stref inwestycyjnych w mieście.

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną wymaga:

- demontażu i budowy nowej tranzytowej jednotorowej napowietrznej linii energetycznej o napięciu 110 kV w relacji GPZ „Krzewina” – GPZ „Wałcz”, z powiązaniem na obszarze miasta do GPZ „Południe”,
- budowy nowych stacji transformatorowych,
- rozbudowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych średniego (15 kV) i niskiego napięcia (0,4 kV) w celu zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego oraz zmniejszenia strat energii w przesyłach i dystrybucji,
- kablowania linii napowietrznych, stanowiących kolizje z planowanymi przedsięwzięciami,
- rozbudowy GPZ „Północ”, w związku z rozwojem terenów inwestycyjnych na terenie miasta,
- wykonania dodatkowej zabudowy gazowych agregatów kogeneracyjnych, w kotłowni rejonowej KR-Koszyce, wspomagających pracę całego systemu ciepłowniczego w Pile – pozwalającej na jednoczesną produkcję ok. 10 MW energii cieplnej i ok. 10 MW energii elektrycznej. Produkcja energii elektrycznej w ww. ilości może zaspokoić ok. 30% obecnego zużycia prądu w Pile.

W związku z zaleceniami UE o wykorzystywaniu odnawialnych źródeł energii, należy dążyć do

wzrostu ich udziału w produkcji energii elektrycznej. Na terenie miasta można wykorzystać wskazane tereny dla lokalizacji nadziemnych systemów fotowoltaicznych.

Na obszarze miasta rozmieszczenie obiektów wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych powyżej 100kW – energetyki słonecznej (elektrownie fotowoltaiczne), ustala się następująco:

- 1) strefa przyrodnicza OP-6 – przewidywana realizacja elektrowni na wyznaczonym terenie OP-6.2C w rejonie ul. Walki Młodych;
- 2) dopuszczalna lokalizacja elektrowni w strefach:
 - TZ-3.4 – na wyznaczonych terenach produkcyjnych p1 i p2,
 - TZ-5.2 – na wyznaczonym terenie produkcyjnym p,
 - TZ-6 – na wyznaczonym terenie up1.

Wyznaczone granice stref stanowią ograniczenia dla stref ochronnych lokalizowanych elektrowni.

1.7. Telekomunikacja.

Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) będzie się odbywał stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

VII. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO NA OBSZARZE MIASTA.

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Realizacja inwestycji celu publicznego obejmuje zadania określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg. Zadania powyższe realizowane są zgodnie z rozstrzygnięciami Rady Miasta Piły, określanymi w trybie uchwalania planów miejscowych. Zadania inwestycyjne ujęte w wieloletnich planach finansowych, realizowane będą na etapie podjęcia działań odnoszących się do potrzeb inwestycyjnych. Zadania własne gminy dotyczą w szczególności rozbudowy sieci: wodociągowych, odbioru ścieków komunalnych oraz odbioru ścieków opadowych i roztopowych, na terenach przeznaczonych do zabudowy.

Rozbudowa podstawowego układu komunikacyjnego miasta obejmuje:

- przebieg drogi zbiorczej, łączącej obwodnicę śródmiejską od skrzyżowania ul. Ceglanej i ul. Podgórznej do alei Poznańskiej i ul. Przemysłowej, z wiaduktem nad terenem kolejowym;
- przebieg drogi zbiorczej w rejonie lotniska, łączący ob. drogę krajową nr 10 z Al. Wojska Polskiego.

Rozbudowa układu dróg gminnych, w klasie technicznej dróg lokalnych i dojazdowych, będzie realizowana na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem stanu istniejącego wraz z realizacją dróg wewnętrznych pieszych i rowerowych.

Ponadto, zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta ustalone zostały tereny dla następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- szkoły podstawowej i przedszkola na osiedlu Koszyce w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego (uchwała Nr XLII/524/05 Rady Miasta Piły z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego);
- poszerzenie Cmentarza Komunalnego, przy ul. Przemysłowej (uchwała Nr XII/135/07 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Motylewskiej (Cmentarz Komunalny);
- poszerzenie cmentarza przy ul. Sokolej (uchwała Nr XLIV/520/2010 Rady Miasta Piły

z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sokolej i Czyżykowej);

- biblioteki publicznej przy ul. Okrzei – Powiatowa i Miejska Biblioteka Publiczna (uchwała Rady Miasta Piły Nr XLVI/551/06 z dnia 20 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego).

Realizacja poszerzenia Cmentarza Komunalnego stanowi inwestycję w części zrealizowaną, a poszarzenie cmentarza przy ul. Sokolej wynikać będzie z potrzeb i rozwoju mieszkalnictwa na osiedlu Motylewo, poprzez poszerzenie istniejącego cmentarza wyznaniowego, jako części komunalnej.

W odniesieniu do realizacji szkoły i przedszkola na osiedlu Koszyce, z zespołem zabudowy mieszkaniowej Kuźnicy Pilskiej, wymagane będzie ustalenie potrzeb programowych dla wymienionych placówek. Dla obsługi osiedla Koszyce lokalizacja obiektu edukacyjnego i opieki społecznej jest wymagana ze względów funkcjonalnych i społecznych.

Wskazana lokalizacja dla budowy biblioteki stanowi usługę ogólnomiejską, wymaganą dla obsługi miasta. Wyznaczony teren może stanowić lokalizację wariantową, w przypadku ustalenia lokalizacji zamiennej na obszarze śródmiejskim.

W związku z ustaleniami studium – potencjalnymi zadaniami Gminy mogą być inwestycje z zakresu opieki społecznej, w tym zamieszkania lub opieki przedszkolnej oraz osiedlowe zespoły rekreacji i sportu dla młodzieży.

2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmują, na obszarze miasta Piły, zadania ujęte w następujących dokumentach:

2.1. Programy krajowe:

- dostosowanie dróg krajowych nr 10 i nr 11 do parametrów dróg ekspresowych, określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20.20.2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:

- linie kolejowe o znaczeniu państwowym w sieci transportowej, objęte programem TEN-T;
- dostosowanie funkcji pierwszorzędnych linii kolejowych nr 354, nr 405 i nr 203 do funkcji linii państwowych;
- drogi wojewódzkie nr 179, 180, 188;
- droga łącząca drogę wojewódzką 179 (Al. Wojska Polskiego) z drogą nr 180, na obszarze gmin Trzcianka i Ujście, do granicy miasta oraz na obszarze Piły do węzła drogi ekspresowej S11 w Motylewie (Piła Południe);
- linie kolejowe kolei regionalnych nr 403, nr 18, nr 203;
- realizacja regionalnego centrum logistycznego, służącego zmniejszeniu tonażu przewozów na znacznych odległościach;
- zmiana systemu przesyłu i dystrybucji gazu tranzytowego, poprzez zmianę przebiegu gazociągu wysokoprężnego w rejonie węzła "Piła Południe" i osiedla Staszyce w Pile.

Ze względu na rangę obwodnicy śródmiejskiej – wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta, łączącej drogi wojewódzkie nr 179 i 188, wskazana byłaby zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 179 od Al. Wojska Polskiego, ulicami: Koszalińską i 500 Lecia Piły do drogi 188 (Al. Powstańców Wielkopolskich). Przebieg dróg wojewódzkich stanowiłby powiązanie z obwo-

dowym układem obwodnicy miejskiej (obecny przebieg dróg krajowych nr 10 i nr 11), ograniczając ruch samochodowy w centrum miasta.

2.3. Plan rozwoju lokalnego powiatu pilskiego:

- drogi powiatowe, służące powiązaniom ponadlokalnym i obsłudze wewnętrznej miasta;
- drogi rowerowe i szlaki turystyczne, w tym szlak wodny rzeki Gwdy, jako istotne elementy funkcji turystycznej strefy podmiejskiej oraz zagospodarowania i obsługi turystyki w mieście;
- lądowisko w Pile, wymagające zmiany statusu na lotnisko użytku publicznego o funkcji lotniska regionalnego, służącego również funkcjom ponadregionalnym, jako lotnisko zapasowe Poznania, wskazane w planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego;
- Szpital Specjalistyczny im. St. Staszica w Pile;
- utrzymanie obiektów kultury i oświaty, służących obsłudze miasta oraz strefy podmiejskiej i powiatu pilskiego.

VIII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar Piły, objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmuje – 8621 ha, stanowiących ~84 % powierzchni miasta. Obszary nieobjęte planami zlokalizowane są w przeważającej części w strefie zurbanizowanej i intensywnej zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego określa się w decyzjach administracyjnych. Na obszarze miasta Piły przyjmuje się jako zasadę, że główną podstawą ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego stanowi plan miejscowy w szczególności dla terenów przekształceń przestrzennych, wyznaczania celów publicznych oraz wynikających z wymogów prawnych. Dla zrównoważonego rozwoju miasta wymagane jest sporządzanie planu/planów miejscowych dla całej strefy przyrodniczej oraz terenów zabudowy rozproszonej zlokalizowanej na terenach strefy ochrony przyrodniczej.

2. Obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Podstawa prawna obligatoryjnego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z dyspozycji art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w studium określa się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu, w tym: na podstawie ustaw odrębnych oraz zapisów w studium dotyczących: przestrzeni publicznych, rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszarów wymagających scalenia i ponownego podziału terenu.

2.1. Obszary wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(obszary przestrzeni publicznej, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownego podziału nieruchomości).

Obszary przestrzeni publicznej.

Dla określonych w ustawie obszarów przestrzeni publicznej, na obszarze miasta Piły, obowiązują następujące uchwały:

- Nr XVII/207/04 Rady Miasta Piły z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu placu Staszica;
- Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego;
- Nr XIII/161/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 października 2003 r. w sprawie zmiany

miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piły – Dolina rz. Gwdy;

- Nr XXX/394/13 Rady Miasta Piły z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie mpzp miasta Piły na obszarze wyspy, zmieniający ustalenia ww. planu miejscowego, zgodnie z uchwałą Nr XXIII/299/12 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – teren wyspy – zieleni urządzonej w rozwidleniu rzeki Gwdy (strefa OP-1.3B).

Wymienione obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- rejon placu Staszica, z terenem zieleni urządzonej w kwartale ulic: 14 Lutego, Teatralnej i dr. F. Witaszka, z placem ks. dr. B. Domańskiego;
- układ kompozycyjny placu Zwycięstwa, ulic Śródmiejskiej i Ossolińskich oraz plac ogólnomiejski w osi ul. Pocztowej;
- dolinę rzeki Gwdy od Al. Wyzwolenia do ul. Zygmunta Starego, w strefie ochrony przyrodniczej OP1.3 z dopuszczalną zabudową na wyznaczonych terenach OP1.3A i OP1.3B.

W niniejszym studium, ustala się obszar przestrzeni publicznej Parku Miejskiego im. St. Staszica – objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze parku miejskiego (uchwała Nr XXX/393/13 Rady Miasta Piły z dnia 26 lutego 2013 r.), sporządzonym zgodnie z uchwałą Nr XXIII/299/12 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – teren zabytkowego Parku Miejskiego im. Stanisława Staszica wpisany do rejestru (strefa OP2-4B – z).

Do obszarów przestrzeni publicznej zlokalizowanych w strefach ochrony przyrodniczej mają zastosowanie ustalenia pkt. II – 2. – „Zmiany w przeznaczeniu terenów”.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i ponownego podziału nieruchomości.

Dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownego podziału nieruchomości, wyznaczony został teren objęty uchwałą Nr VII/50/07 Rady Miasta Piły z dnia 6 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Zamiejskiej. **W niniejszym studium – na obszarze miasta nie ustala się obszarów wymagających scaleń i ponownego podziału nieruchomości, w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszary, na których mogą być rozmieszczone obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zostały ujęte w ustaleniach następujących uchwał:

- Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego – ustalenia planu niezrealizowane; teren w-mu – strefa TZ-1.1 – w odniesieniu do ustaleń mają zastosowanie zapisy pkt II 2. Zmiany w przeznaczeniu terenów;
- Nr VI/31/07 Rady Miasta Piły z dnia 20 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Składowej i Słowiańskiej – obiekt istniejący – Tesco; teren up1 – strefa TZ-3.4;
- Nr XVI/170/07 Rady Miasta Piły z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Walki Młodych – ustalenia planu niezrealizowane; dopuszczalną zmianę określa pkt II – 2. „Zmiany w przeznaczeniu terenów”;
- Nr XVI/172/07 Rady Miasta Piły z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wlkp. i ul. Fritsa Philippsa – obiekt istniejący – Galeria IBI – teren w-mu – strefa TZ-3.1;
- Nr XXIV/287/08 Rady Miasta Piły z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Zakopiańskiej – obiekt w realizacji: teren u2 – strefa TZ-1.1;

- uchwała Nr XXVI/329/12 Rady Miasta Piły z dnia 30 października w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Bydgoskie Przedmieście II (ustalenia planu niezrealizowane).

Dla rejonu węzła „Motylewo” podjęta została uchwała Nr XLVIII/582/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie al. Poznańskiej i węzła „Motylewo” – strefa OP-5.2 ochrony przyrodniczej oraz korytarz przebiegu drogi ekspresowej S11.

W niniejszym studium nie uwzględnia się obszaru rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w rejonie węzła „Piła Południe” (Motylewo), ujętego w korytarzu przebiegu drogi S11, ze względów przestrzennych i funkcjonalnych, zainwestowania miejskiego oraz braku funkcjonalnego obszaru obsługi, jak również wynikających z uwarunkowań przyrodniczych. Wymagane jest odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonego w ww. uchwale, oraz sporządzenie planu strefy przyrodniczej – OP-5.2.

Dla rejonu ul. Bydgoskie Przedmieście – uchwała Nr XXVI/329/12 Rady Miasta Piły z dnia 30 października 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Bydgoskie Przedmieście II, w rejonie węzła dróg S10 i S11 – strefa OP-6.2B – ustala się zmianę ustaleń planu miejscowego, polegającą na wyłączeniu terenu przeznaczanego dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz funkcji wymagających ochrony akustycznej, zlokalizowanych w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych.

Dla terenu up3 – strefa TZ6 – przy Al. Wojska Polskiego, objętego uchwałą Nr XXIII/253/08 Rady Miasta Piły dnia 27 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie al. Wojska Polskiego, ustala się lokalizację dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.**

W związku z ustaleniami studium, dla obszarów objętych niżej wymienionymi uchwałami, wymagane będą zmiany obowiązujących planów, o ile nastąpi realizacja nowych obiektów handlowych lub rozbudowa istniejących, na wskazanych terenach o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

- teren u1 – strefa TZ-3.2 – w rejonie ul. 500 Lecia Piły i Al. Powstańców Wielkopolskich – uchwały: Nr XX/243/04 Rady Miasta Piły z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: al. Powstańców Wlkp. - Łącznej oraz Nr XLVIII/576/06 Rady Miasta Piły z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie al. Powstańców Wlkp. - Łącznej;
- teren u2 – strefa TZ-3.2 - przy Al. Powstańców Wlkp. – uchwała Nr XXIV/283/04 Rady Miasta Piły z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wlkp. oraz ulic: Kossaka i Głuchowskiej;
- terenu w-mu – strefa TZ1.1 – uchwała Nr XVII/207/04 Rady Miasta Piły z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie pl. Staszica, z zastrzeżeniem wymagań określonych dla obszaru śródmieścia, w pkt II-2 oraz ustaleń pkt. III – 1.3 – strefa TZ1.1 – w-mu;
- terenu u1 – strefa TZ1.1 – uchwała Nr XXXIX/503/13 Rady Miasta Piły z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe.

Na terenie u2 – w rejonie ul. Kossaka (strefa TZ–3.1), nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zmiany przeznaczenia, rozbudowy istniejącego obiektu lub nowej budowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² – wymagane będzie sporządzenie miejscowego planu.

Do obowiązujących planów, opracowanych na podstawie zapisów art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze miasta, mają zastosowanie dopuszczalne ustalenia niniejszego studium – pkt II – 2. „Zmiany w przeznaczeniu terenów.”

2.2. Obszary wskazane w przepisach odrębnych.

Na obszarze miasta Piły nie występują obszary chronione, dla których wymagane jest sporządzenie planów miejscowych, na podstawie ustaw odrębnych. Zgodnie z ustawą o cmentarzach – plan sporządza się w przypadku poszerzenia cmentarza. W tym zakresie na obszarze miasta obowiązują następujące uchwały:

- uchwała Nr XII/135/07 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Motylewskiej (Cmentarz Komunalny) – teren cm – strefa TZ-4.2;
- uchwała Nr XLIV/520/2010 Rady Miasta Piły z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sokolej i Czyżykowej – teren cm – strefa TZ-4.2.

Na podstawie ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 712) – dla terenu lotniska sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe – art. 4g ust. 2 ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego – „*Dla nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazanych właściwym jednostkom samorządu terytorialnego zgodnie z art. 4f, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych*”.

Sporządzenie miejscowego planu uwarunkowane jest przepisami Prawa lotniczego oraz uzyskaniem zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego. Dla lokalizacji lotniska mają zastosowanie ustalenia kierunków rozwoju komunikacji – pkt V – 4.3 „Lotnisko”.

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:

- 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.

Sporządzenie planów, na terenach stref ochrony przyrodniczej – OP, powinno być poprzedzone analizą całego obszaru, służącą wyznaczeniu funkcjonalno–przestrzennych obszarów wskazanych do objęcia uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów, pozwalających na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy, niepowodującą sprzeczności prawnej pomiędzy planami a ustaleniami niniejszego studium.

W związku z ustaleniami studium odnoszącymi się do terenów w rejonie ul. Zamiejskiej, ul. Walki Młodych, oraz terenów zlokalizowanych w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych, a przeznaczonych do zabudowy, może wystąpić potrzeba sporządzenia zmiany obowiązujących planów.

Powyższe dotyczy również przypadków stwierdzenia braku aktualności planu miejscowego i potrzeby zastąpienia go nowym planem, chyba że z przepisów prawa będzie wynikać inaczej. Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizowane będzie na podstawie ustaleń studium oraz „Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta Piły”.