

załącznik nr 3 do uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły

UZASADNIENIE

przyjętych rozwiązań w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pił,

ZEWNETRZNE UWARUNKOWANIA FORMALNO-MERYTORYCZNE W ROZWOJU MIASTA.

Sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wynika z przesłanek zewnętrznych, zawartych w przepisach prawnych polityki przestrzennej państwa oraz województwa. Formalną podstawę prawną stanowią uchwały:

- Nr XL/468/09 Rady Miasta Piły z dnia 27 października 2009 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;
- Nr XIV/198/11 Rady Miasta Piły z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Ocena aktualności studium wskazała, że:

- uchwała Nr XXV/231/96 Rady Miejskiej w Pile z dnia 26 kwietnia 1996 r., w części uwarunkowań – jest nieaktualna;
- uchwała Nr XLIV/546/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 stycznia 2006 r., obejmująca kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Piły i politykę przestrzenną jest aktualna, z wyłączeniem: zagadnień prawnych ochrony przyrody i środowiska, wynikających z przepisów odrębnych oraz przebiegu ponadlokalnych dróg ekspresowych S10 i S11, dla których nie ustalono ostatecznego przebiegu i obsługi terenów na obszarze administracyjnym miasta.

W obowiązującej treści studium z 2006 r. nie mogły być ujęte zmiany przepisów z lat 2006 – 2009, w tym: ustalonych przez Ministra Środowiska obszarów Natura 2000, rozporządzeń wojewody wielkopolskiego w odniesieniu do obszarów chronionych prawem i wyznaczonej aglomeracji Piła, zaktualizowanego studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Gwdy oraz uchwał Rady Miasta Piły w sprawie użytków ekologicznych na terenie miasta.

W projekcie studium wprowadzone zostały wszystkie elementy zagospodarowania przestrzennego i kierunków rozwoju na obszarze miasta Piły, wynikające z polityki krajowej oraz samorządów terytorialnych, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaw odrębnych.

W studium uwzględniono zapisy następujących dokumentów:

- Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;
- Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego;
- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
- Strategii rozwoju miasta Piły 2005-2025;
- Planu rozwoju lokalnego powiatu pilskiego;
- Wielkopolskiego wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami;
- Narodowego programu kultury „Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego na lata 2004-2013 oraz wytycznych Narodowego Instytutu Dziedzictwa dotyczących problematyki dziedzictwa kulturowego i zabytków.

WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA.

Określając wewnętrzne uwarunkowania rozwoju miasta przyjęto założenia, które zostały rozwinięte w ustaleniach studium, odnoszących się do kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1. Uwarunkowania wynikające z usytuowania miasta Piły w regionie.

Każda przestrzeń zawiera ograniczenia przyrodniczo-przestrzenne, w obszarze których można wyodrębnić tereny "zamknięte" dla dalszego rozwoju i tereny "otwarte". Przestrzeń administracyjna miasta Piły jest przestrzenią zamkniętą dla rozwoju miasta i kompetencji samorządu gminnego. Ponadto obszary leśne i tereny nieprzydatne do zabudowy stanowią istotne elementy ograniczeń progowych dla jego rozwoju. Miasto posiada potencjał dla pełnienia funkcji ponadlokalnej w obszarze oddziaływania, w tym w obszarze podmiejskim oraz w regionie północnej Wielkopolski, a także dla wschodnich terenów województwa zachodniopomorskiego. Rozwój miasta oparty został na wykorzystaniu terenów zainwestowanych i dyspozycyjnych dla wyznaczania nowych terenów, w dotychczasowej strukturze terenów zurbanizowanych, co zapewnia dalszy rozwój do poziomu ~ 90.000 mieszkańców. Rozwój miasta w znacznej mierze zależy od podaży miejsc pracy i rozwoju terenów przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe, a celem nadrzędnym pozostanie jakościowy rozwój miasta. **Ograniczenia przyrodnicze uzasadniają wskazany kierunek rozwoju jakościowego i brak podstaw do rozwoju ilościowego.**

2. Przyrodniczy model miasta podstawą zrównoważonego rozwoju.

Uwzględniając ocenę dyspozycyjności terenów na obszarze miasta, w tym obszarów wymagających wyłączenia z zabudowy, ze względu na uwarunkowania oraz prawną ochronę środowiska – podstawowym dokumentem dla ustaleń w studium są dane wynikające z Opracowania ekofizjograficznego miasta Piły, sporządzonego na potrzeby studium oraz wyniki przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dla miasta Piły sporządzony był również w roku 1995 – „Przyrodniczy model struktury przestrzennej miasta”, stanowiący podstawę dla kształtowania zagospodarowania przestrzennego miasta w dotychczasowych ustaleniach studium. Opracowanie ekofizjograficzne zawiera uszczegółowienie wielkoprzestrzennego obszaru przyrodniczego miasta. Zgodnie z dokonaną oceną zagospodarowania miasta i występującymi uwarunkowaniami, w obszarze administracyjnym Piły, wyodrębnia się strefy polityki przestrzennej obejmujące strefę terenów zurbanizowanych i strefę ochrony terenów przyrodniczych. **Podział terenów na strefy pozwala na określenie zasad jego dalszego rozwoju, zapewniającego zrównoważony rozwój przestrzeni miejskiej i przyrodniczej.**

3. Zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta odnoszą się do wszystkich komponentów zagospodarowania. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, a przekształcenia dotyczące struktury przestrzennej miasta, we wszystkich elementach są uwarunkowane aktualnym stanem zainwestowania. W rozumieniu kształtowania polityki przestrzennej – struktura miasta określona została na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Istotna zmiana uwarunkowań nastąpiła w wyniku likwidacji garnizonu wojskowego i lotniska w Pile, co spowodowało znaczące zmiany w strukturze miasta. Stan z 2006 r. stanowi podstawę do kontynuowania rozwoju miasta. 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. W studium uwzględnia się stan zainwestowania obszarów zurbanizowanych 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. W ocenie stanu wskazane zostały kierunki:

- zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów, w tym potencjalne tereny przeznaczone do zabudowy;
- ograniczeń dla zabudowy terenów ze względu na uwarunkowania, wyłączonych z zabudowy i wymagających ochrony;
- ochrony środowiska i jego zasobów oraz przyrody i krajobrazu kulturowego;
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- rozwoju komunikacji, z uwzględnieniem celów ponadlokalnych;
- rozwoju infrastruktury technicznej, gwarantującego optymalne warunki uzbrojenia terenów przeznaczonych do zabudowy;
- określenie terenów i wymagań dla sporządzanych na obszarze miasta - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia wynikające z oceny stanu uwzględnione zostały w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. **Kierunki rozwoju struktury miasta stanowią uzasadnioną kontynuację odnoszącą się do zainwestowania miejskiego oraz przeznaczenia terenów, eliminującą możliwość powstania konfliktów przestrzennych oraz wskazują zadania prowadzące do podniesienia komfortu zamieszkania oraz walorów estetycznych miasta.**

4. Podstawowy układ komunikacyjny miasta.

Podstawowym elementem struktury urbanistycznej miasta jest jego obsługa komunikacyjna w układzie hierarchicznych powiązań funkcjonalnych. Podstawowe kierunki rozwoju układu komunikacyjnego miasta zawarte zostały w uchwale Nr XXV/231/96 Rady Miejskiej w Pile z dnia 23 kwietnia 1996 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły (uchwała Nr IX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z 30 listopada 1999 r.). Dalszy rozwój układu komunikacyjnego powinien być kontynuacją rozwiązań komunikacyjnych zawartych w tych dokumentach, prowadzącą do osiągnięcia zakładanego docelowego modelu układu wewnętrznego, z uwzględnieniem zmian wynikających z modyfikacji układu zewnętrznego, określonego w polityce ponadregionalnej państwa.

W zakresie powiązań ponadlokalnych, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta uzależniony jest od wyboru przebiegu dróg ekspresowych S10 i S11 oraz ustalenia decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na obszarze miasta. Miasto ma uporządkowaną strukturę wewnętrznego układu komunikacyjnego. **Dalsze kierunki rozwoju dotyczą układów obsługujących nowe tereny zainwestowania oraz układu zewnętrznego dróg wojewódzkich i krajowych, zapewniających eliminację ruchu tranzytowego z układu wewnętrznego na układ dróg obwodowych. Powyższe służy poprawie komfortu obsługi komunikacyjnej miasta.**

5. Stan zagospodarowania miasta i przepisy prawa miejscowego – miejscowe plany 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.

W kierunkach rozwoju ustalono obligatoryjne sporządzenie planów 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, w związku z ustaleniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- wyznaczonego terenu lotniska – 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 2004 r. Nr 163 poz. 1711, ze zmianami) z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Dla kontynuowania polityki ekologicznej i ochrony obszarów przyrodniczych, w studium ustala się sporządzenie planów:

- strefy przyrodniczej miasta, obejmującej tereny wyłączone z zabudowy;
- terenów dopuszczalnej zabudowy – zlokalizowanych w strefie przyrodniczej;
- niezainwestowanych terenów rolnych, wyznaczonych do zabudowy w rejonie ul. Kamiennej i ul. Wypoczynkowej;
- planu miejscowego miasta Piły – Bydgoskie Przedmieście, zgodnie z ustaleniami studium o wyłączeniu ustaleń dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Sporządzenie ww. planów zapewnia przełożenie ustaleń studium na przepisy prawa miejscowego – powszechnie obowiązującego, służącego realizacji polityki przestrzennej miasta.

6. Kontynuacja rozwoju jakościowego, jako istotnego elementu w kształtowaniu krajobrazu kulturowego miasta.

Poziom rozwoju urbanistycznego miasta Piły uzasadnia potrzebę poprawy estetycznej i funkcjonalnej układów urbanistycznych, w tym działań w zakresie ochrony zabytków oraz kompozycyjnych i komunikacyjnych powiązań zespołów rozproszonej zabudowy historycznej. Ochrona krajobrazu kulturowego obejmuje działania wielopremiotowe. Dalsze kształtowanie krajobrazu kulturowego 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.

Ekspozowanie wyróżniających się zespołów zabudowy oraz rewitalizacja przestrzeni miejskiej służy celom rekreacyjnym, promocji i aktywizacji rozwoju gospodarczego miasta.

PODSUMOWANIE.

W uzasadnieniu wskazuje się podstawy dla rozwiązań przyjętych w ustaleniach projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Powyższe dotyczy:

- funkcji miasta i możliwości rozwoju przestrzennego – jako rozwoju jakościowego, wynikającego z ograniczeń administracyjnych i przyrodniczych;
- modelu przyrodniczego miasta – jako podstawowego wymogu Prawa ochrony środowiska w zakresie kształtowania zrównoważonego rozwoju;
- zasad kształtowania struktury przestrzennej miasta – jako zasad odnoszących się do wszystkich komponentów zagospodarowania: struktury obszarów zabudowanych, uzbrojenia terenów, obsługi komunikacyjnej, ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i zabytków, wyłączenia z zabudowy oraz zasad ochrony terenów przyrodniczych;
- podstawowego układu komunikacyjny miasta – jako głównego elementu struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zabudowanych i ich powiązań z komunikacyjnym układem zewnętrznym: ponadlokalnym, regionalnym i ponadregionalnym;
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – jako podstawowych narzędzi prawa miejscowego w kształtowaniu ładu przestrzennego miasta;
- kształtowania krajobrazu kulturowego miasta – jako istotnych elementów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu, kształtujących rozwój jakościowy miasta.

Analizy oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły z 2015 r. (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły) wykazały:

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

Określając zmiany wewnętrznych uwarunkowań rozwoju miasta przyjęto założenia, które zostały rozwinięte w ustaleniach zmiany Studium 2019, odnoszących się do kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Aktualizacja uwarunkowań rozwoju miasta poddyktowana została zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym, zmianami w ustawach i rozporządzeniach oraz innych dokumentach odnoszących się bezpośrednio do województwa wielkopolskiego i obszaru miasta Piły, wymagającymi w zmianie Studium 2019 uwzględnienia:

- 1) w zakresie uwarunkowań środowiska przyrodniczego:
 - a) aktualnych map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP),
 - b) aktualnego *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*,
 - c) aktualnego *Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry*,
 - d) granic i ograniczeń wynikających z ustanowienia rezerwatu przyrody „*Nietoperze w Starym Browarze*” na działce nr ewid. 194/7 obręb 0006 o powierzchni 0,9530 ha,
 - e) aktualnego *Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012*,
 - f) *Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P*,
 - g) weryfikacji liczby pomników przyrody;
- 2) w zakresie uwarunkowań społeczno-gospodarczych:
 - a) powołania *Podstrefy Pila*, stanowiącej część kostrzyńsko-słubickiej specjalnej strefy ekonomicznej,
 - b) obszaru rewitalizacji, o którym mowa w ustawie o rewitalizacji;
- 3) w zakresie uwarunkowań przestrzennych:
 - a) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) skorygowania zasięgu ogrodów działkowych w rejonie Al. Wojska Polskiego;
- 4) wzrostu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne.

W ocenie stanu dla obszarów objętych zmianą Studium 2019, wskazane zostały zaktualizowane kierunki:

- 1) zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów, w tym potencjalne tereny przeznaczone do zabudowy;
- 2) ograniczeń dla zabudowy terenów ze względu na uwarunkowania, wyłączonych z zabudowy i wymagających ochrony;
- 3) ochrony środowiska i jego zasobów oraz przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) rozwoju komunikacji, z uwzględnieniem celów ponadlokalnych;
- 6) rozwoju infrastruktury technicznej, gwarantującego optymalne warunki uzbrojenia terenów

przeznaczonych do zabudowy;

- 7) określenia terenów i wymagań dla sporządzanych na obszarze miasta - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Główne zmiany w polityce przestrzennej miasta, w granicach obszarów objętych zmianą Studium 2019, wynikające z konieczności uwzględnienia zmienionych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, polegać będą na wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę poprzez zmianę granic poszczególnych stref polityki przestrzennej dla kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym granic terenów dopuszczalnej zabudowy. Przeprowadzone zmiany granic wyżej wymienionych stref w granicach obszarów objętych zmianą Studium 2019, w dalszym ciągu zapewnią będą zrównoważony rozwój przestrzeni miejskiej i przyrodniczej.

W ustaleniach zmiany Studium 2019 zachowany zostaje główny model układu komunikacyjnego miasta w ujęciu funkcjonalnym (zewnętrzny układ komunikacyjny i podstawowy układ komunikacyjny miasta). Zostaje zachowany dla przebiegu dróg ekspresowych S10 i S11, a w rejonie alei Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej zostanie uwzględniona rezerwa pasa drogowego ul. Wypoczynkowej jako odcinka docelowego przebiegu obwodnicy miejskiej. Wewnętrzny układ obsługujący może być uzupełniany o nowe drogi dojazdowe i wewnętrzne, służące obsłudze wyznaczonej struktury przestrzennej terenów przeznaczonych do zabudowy, w granicach wszystkich obszarów objętych zmianą Studium 2019.

Zaproponowane ustalenia zmiany Studium 2019 w dalszym ciągu będą umożliwiały eksponowanie zespołów zabudowy oraz rewitalizację przestrzeni miejskiej w granicach obszaru śródmiejskiego, służące celom rekreacyjnym, promocji i aktywizacji rozwoju gospodarczego miasta.

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

Synteza „Tekstu studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Piły”

I. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta

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 oraz obszarami zainwestowanymi. Zgodnie z dokonaną oceną zagospodarowania miasta i występującymi uwarunkowaniami, w obszarze administracyjnym Piły, nie nastąpią istotne zmiany. Ponadto miasto Piła posiada zdefiniowane funkcje terenów zainwestowanych oraz planowanych do zabudowy, określonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie uwarunkowań obszaru miasta Piły – ustala się podział na dwie strefy polityki przestrzennej:

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

W obszarach zurbanizowanych uwzględnia się stan zainwestowania i możliwości jego przekształceń, w tym elementy infrastruktury technicznej, drogowy i kolejowy układ komunikacyjny oraz lokalizację lotniska i dróg ponadlokalnych, w tym ekspresowych S10 i S11.

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;
- zabudowę usługowo-produkcyjną w rejonie ul. Wypoczynkowej i Długosza, Motylewa w rejonie ulic Przemysłowej i Jastrzębiej oraz w rejonach ulic Walki Młodych i Wawelskiej;
- pojedyncze uzupełnienia rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej w strefach ochrony przyrodniczej, w rejonie Kośna, Łęgów i ul. Jastrzębiej (Motyczyn) oraz rozbudowę ośrodka wypoczynkowego w rejonie Jeziora Płocie, zlokalizowanych w strefie ochrony przyrodniczej.

II. Kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego miasta i użytkowania terenów.

1. Strefa terenów zurbanizowanych – TZ

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. 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. W obszarze każdej strefy zurbanizowanej uwzględnia się powiązania ze strefą przyrodniczą, w celu zachowania spójnych systemów ekologicznych i siedlisk cennych przyrodniczo.

Na obszarze miasta ustala się przeznaczenie dla:

- **terenów zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania** – bez ograniczeń dla zabudowy;
- **terenów z ograniczeniem dla zabudowy**, obejmujących: tereny usług sportu i rekreacji, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy o sporcie, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny zieleni miejskiej oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych, z ograniczeniami dla zabudowy wynikającymi z przepisów prawa, tereny czynnych cmentarzy, tereny o funkcji infrastruktury technicznej, służących tylko realizacji obiektów związanych z przeznaczeniem terenu;
- **tereny wyłączone z zabudowy**, obejmujące: tereny lasów, nieczynnych zabytkowych cmentarzy i zieleni pocmentarnej.

W celu sprecyzowania ustaleń dla obszarów zurbanizowanych, przyjęto następujący podział na strefy w strukturze przestrzennej miasta:

TZ-1 – centralny teren intensywnej zabudowy miasta, obejmujący:

- zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, od Zalewu Koszyckiego („Stare Koszyce”), 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. Pocztovej, 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. Rejon Al. Niepodległości i ulic: Żeleńskiego, Koszyckiej i Waleckiej posiada znaczne ograniczenia fizjograficzne wynikające z warunków gruntowych i systemów hydrograficznych, z koniecznym uwzględnieniem powiązań ze strefami przyrodniczymi „Dolina rzeki Gwdy” i „Koszyce”, istotnych dla kształtowania klimatu miasta;
- 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 i ogólnodostępnych przestrzeni, w tym terenów zieleni i kompleksu leśnego przy ul. Mickiewicza.

TZ-2 – Koszyce:

zespół obejmujący jednostki strukturalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowo-usługowej oraz jednorodzinnej osiedla Koszyce, stanowiący ze względu na stan zainwestowania – 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.

TZ-3 – zespół osiedli Zamość, Jadwiżyn i Podlasie, obejmujący:

- obszar wielofunkcyjnych terenów mieszkaniowo–usługowych osiedli Jadwiżyn i Zamość, w tym terenów powojaskowych i poprzemysłowych. Na obszarach zainwestowanych zabudowy wielorodzinnej nie wprowadza się nowej zabudowy, a przekształcenia mogą dotyczyć zmiany form architektonicznych istniejących obiektów lub ich przeznaczenia, jeżeli powyższe nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym lub dotyczy funkcji ogólnodostępnych, w tym: przestrzeni zieleni wewnątrzosiedlowej i miejsc postojowych;
- 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;
- 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.

TZ-4 – zespół osiedli Staszycy i Motylewo – 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:

- teren zabudowy osiedla Staszycy w rejonie ulic Mjr. Siemiradzkiego, Wiosny Ludów i al. Poznańskiej, obejmujący istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną i zabudowę usługową. Na obszarze strefy ustala się zachowanie struktury przestrzennej i ograniczenia dla przekształceń w przeznaczeniu terenów;
- teren zabudowy usługowej w rejonie ul. Przemysłowej i Jastrzębiej (Motyczyn) i Motylewa, objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zapewniającymi tereny rozwojowe dla nowej zabudowy.

TZ-5 – Gładyszewo – zachodni teren miasta – zabudowy osiedla Gładyszewo, obejmujący istniejące i planowane tereny zabudowy 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. 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. Zachowuje się istniejąca zabudowę zagrodową, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych oraz dopuszcza się ekstensywną zabudowę siedliskową na terenach rolnych – strefy Łęgi.

TZ-6 – rejon lotniska – obecne lądowisko, planowane jako lotnisko użytku publicznego 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 skarpią 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.

2. Strefa ochrony terenów przyrodniczych – OP.

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 oraz ustala wyłączenia z zabudowy terenów ze względu na ich uwarunkowania. W związku z istniejącą zabudową rozproszoną, na terenach przyrodniczych, w studium ustala się zachowanie istniejącej zabudowy i dopuszczalne jej przekształcenia. W strefie wyróżnia się obszary cenne przyrodniczo, objęte waloryzacją opracowaną w „Inwentaryzacji przyrodniczej miasta Piły”, których walory 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 i struktury terenów przyrodniczych poprzez następujący podział strefy:

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. Na całym obszarze wyznaczonej strefy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

OP-2 – „KOSZYCE”

Północna strefa przyrodnicza miasta stanowi sięgacz ekologiczny ponadlokalnego obszaru terenów leśnych i obejmuje obszary cenne przyrodniczo, w powiązaniu z systemami hydrograficznymi miasta i doliną rzeki Gwdy. 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. W skład strefy przyrodniczej wchodzi również następujące tereny:

- Rezerwat „Kuźnik”;
- teren części Zalewu Koszyckiego, graniczący z obszarem rekreacyjnym Kuźnicy Pilskiej, w rejonie ul. Miłej;
- tereny obejmujące: wyłączony z zabudowy lokalny system hydrograficzny, obszar rodzinnych ogrodów działkowych, strefę krawędziową kształtującą rzeźbę terenu, stanowiącą istotny element krajobrazu kulturowego (skarpa);
- zabytkowy Park Miejski im. St. Staszica, wpisany do rejestru zabytków.

OP-3 – „GŁADYSZEWO”

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

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

OP-4 – „KOŚNO”

Strefa przyrodnicza obejmuje zachodnią część miasta ograniczoną granicą administracyjną oraz przebiegiem linii kolejowych do Wałcza i Szczecinka. W strukturze przyrodniczej przeważającą formę stanowią zalesienia oraz tereny cenne przyrodniczo i lokalne systemy hydrograficzne, w tym:

- rejon Kośna, Al. Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej, stanowiący integralną część obszaru Bagna Dolaszewskiego – obszaru pełniącego funkcję 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;
- 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. Z zachowaniem warunków ekstensywnej zabudowy dopuszcza się zabudowę siedliskową gospodarstw rolnych;
- 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. Dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej oraz zagospodarowanie terenu przeznaczanego do zabudowy na podstawie ustaleń planu miejscowego.

OP-5 – „STASZYCE

Strefa przyrodnicza w południowo-zachodniej części miasta, ograniczona terenami zamkniętymi PKP, granicami administracyjnymi miasta, al. Poznańską i ul. Przemysłową. 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. Poza terenami leśnymi, wyłącza się z zabudowy obszar doliny Noteci i Gwdy, gruntów rolnych nieprzydatnych do zabudowy, ze względu na znaczące ograniczenia gruntowo-wodne oraz potencjalną ochroną prawną wyznaczonego obszaru zasobowego wód podziemnych – GZWP. Zachowuje się ekstensywną zabudowę: mieszkalnictwa i usług oraz istniejącego ośrodka wypoczynku codziennego nad jeziorem Piaszczyste i terenu szpitala, z dopuszczalnym powiększeniem terenu zainwestowania.

OP-6 – „PUSZCZA NAD GWDA”

Wschodnia przyrodnicza strefa miasta, obejmująca, w przeważającej części, tereny leśne Lasów Państwowych. 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. Poza terenami leśnymi na obszarze strefy występują:

- systemy wód śródlądowych jezior: Płocie, Bagienne, Piaseczno (Jeleniowe) i Okoniowe oraz lokalny system hydrograficzny, na których nadrzędnym celem jest ochrona wód powierzchniowych i cennych przyrodniczo siedlisk oraz wyłączenie z zabudowy;
- istniejące ośrodki wypoczynkowe w rejonie ul. Kossaka i Jeziora Płocie;

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i administracyjnej w Kalinie oraz tereny leśne o znaczących walorach krajobrazowych – predysponowane dla rekreacji;
- tereny lasów ochronnych oraz 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 oraz zieleń pocmentarna i ogród dworski w zespole zabudowy przy ul. Wawelskiej;
- użytkowana strzelnica powojkowa, w rejonie planowanego węzła dróg ekspresowych „Podlasie”;
- rejon oczyszczalni ścieków komunalnych – aglomeracji Piła, w tym działalności produkcyjnej związanej z utylizacją odpadów oraz wyznaczonych terenów, na których mogą być zrealizowane źródła wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych powyżej 100kW – energetyki słonecznej (elektrownia fotowoltaiczna).

3. Zagospodarowanie gruntów rolnych i leśnych

Grunty rolne, w granicach miasta, charakteryzują się małą przydatnością dla intensywnego rolnictwa. Użytki rolne obejmują 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. 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.

Tereny leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia administrowane przez Lasy Państwowe, zajmują ~ 95,9% powierzchni wszystkich terenów leśnych występujących w granicach miasta Piły. Ponad 95% wszystkich lasów będących własnością Skarbu Państwa ma status lasów ochronnych, w tym lasów w kategorii glebochronnych i wodochronnych. 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.

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. Tereny zamknięte na obszarze miasta Piły, obejmują:

- tereny 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;
- tereny 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. S. Staszica i ul. Konopnickiej (teren Szkoły Policji w Pile);

- tereny zamknięte, ustalone przez właściwego ministra do spraw transportu – 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.

Dla terenów PKP mogą być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

III. Zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego.

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 kształtowanie 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),
- wzmocnianie 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.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

- obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków;
- obiekty zabytkowe – objęte ochroną w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;
- stanowiska archeologiczne i obiekty wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków, ujęte w ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego i gminnej ewidencji zabytków.

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.

Ochrona krajobrazu kulturowego jest funkcją działań wieloprzedmiotowych i dalsze kształtowanie krajobrazu kulturowego, wynikające z przekształceń w zagospodarowaniu i zabudowie miasta wymaga: ochrony przestrzeni przyrodniczych krajobrazu, ochrony historycznych zespołów zabudowanych, ochrony i opieki nad zabytkami oraz harmonijnego kształtowania w zagospodarowania przestrzeni współczesnego krajobrazu kulturowego w układzie struktury przestrzennej miasta.

Na obszarze miasta wyróżnia się następujące elementy krajobrazu przyrodniczego i obiektów użyteczności publicznej:

- skarpa wzdłuż ulic: Wałęckiej, Podleśnej, Chopina i Ceglanej, jako strefa widokowej ekspozycji panoramy miasta z terenem zabytkowego Parku miejskiego;
- dolina rzeki Gwdy 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 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;
- 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:

- zespoły zabudowy jednorodzinnej Jadwiżyna, zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej ulic: Tucholskiej, Wągrowieckiej i Tczewskiej, 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 (Staszycy) oraz ulic: Lutyckiej, Ledyckiej i Sobieskiego (Podlasie).

IV. Kierunki rozwoju komunikacji.

W drogowym układzie komunikacyjnym miasta wyodrębnia się:

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

Głównym elementem komunikacji zewnętrznej jest **układ dróg ekspresowych S10 i S11**, który obsługując ruch regionalny zapewnia miastu dobrą dostępność komunikacyjną i wzmacnia rangę ośrodka węzłowego dla regionu.

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. Układ obwodowy uzupełnia południowo-zachodni odcinek obwodnicy miejskiej, służący powiązaniu dróg wojewódzkich nr 179 oraz nr 180 z węzłem „Piła Południe” (droga ekspresowa S11). Część południowo-zachodniej obwodnicy przebiega poza obszarem miasta.

Podstawowy układ komunikacyjny miasta.

Podstawowy układ komunikacyjny miasta stanowi najważniejszy element wewnętrznego układu komunikacyjnego z funkcją wewnętrznego 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 Wlkp, ul. Bydgoską i ul. Wawelską oraz południowy – umożliwiający powiązanie obwodnicy śródmiejskiej z ul. Mjr. Siemiradzkiego, a także z al. Poznańską i węzłem „Piła Przemysłowa”.

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.

Komunikacja kolejowa

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

Komunikacja wodna.

Odcinek Noteci łączący Wisłę z Odrą stanowi europejską śródlądową drogę wodną – E70, która będzie przystosowana do funkcji transportowych. Położony w pobliżu Piły port rzeczny w Ujściu będzie umożliwiał wykorzystanie drogi wodnej szczególnie w zakresie przewozów ponadnormatywnych. Wykorzystanie transportowe i turystyczne rzeki Gwdy umożliwi miejski szlak wodny, a odcinek spływu kajakowego na Gwdzie – możliwość włączenia do Wielkiej Pętli Wielkopolskiej, z portem-przystanią w Ujściu nad Notecią.

Transport lotniczy.

Lotnisko w Pile jest wskazane do zachowania oraz przystosowania do funkcji lotniska regionalnego, dla obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego, pełniącego równocześnie rolę lotniska zapasowego Portu Lotniczego Poznań – Ławica. Dla obsługi lotniska regionalnego, wraz z terenami przyległymi, w studium wyznacza się korytarz dla przebiegu drogi zbiorczej, łączącej istniejącą drogę krajową nr 10 z Al. Wojska Polskiego, zapewniającej dostęp do najbliższych węzłów dróg ekspresowych, w tym obsługi regionalnego centrum logistycznego (lokalizacja wariantowa do określenia w ustaleniach planu miejscowego).

V. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Na obszarze miasta funkcjonują następujące systemy infrastruktury technicznej, dla których ustala się podstawowe zasady rozbudowy oraz odniesienia do ich ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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. 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 mieszkaniowe w Dolaszewie i Zawadzie, w gminie Szydłowo.

Na terenach przeznaczonych w studium dla nowej zabudowy wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowych. W realizacji nowych układów sieci wodociągowych uwzględnia się ew. wymagania dotyczące modernizacji urządzeń i sieci doprowadzających wodę z systemu miejskiego.

Odprowadzenie ścieków komunalnych.

Miasto posiada rozdzielczy system sieci kanalizacji ścieków komunalnych oraz ścieków opadowych i roztopowych. 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.

Obszarem problemowym w zakresie odbioru ścieków komunalnych, jak również opadowych jest zachodni obszar miasta, nieposiadający odrębnej zlewni i odbiór ścieków powinien przejmować system miejskiej oczyszczalni. Docelowo wymagana będzie budowa obwodowego układu sieci, zapewniającej odbiór ścieków z Gładyszewa i Gminy Szydłowo.

Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych.

Istniejący system odbioru ścieków opadowych i roztopowych nie zapewnia zbiorowego odbioru ścieków z wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, a wymagających odprowadzenia ścieków z powierzchni zanieczyszczonych. Głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenu miasta jest rzeka Gwda. Na terenie miasta działają też lokalne i indywidualne systemy odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Kierunkami działań zmierzającymi do prawidłowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych będzie budowa nowych i rozbudowa istniejących sieci kanalizacyjnych wód opadowych lub roztopowych, w tym również systemów lokalnych.

Zasilanie w gaz.

Miasto zasilane jest gazem ziemnym z magistrali gazowej Krobia – Poznań – Szczecin, przebiegającej przez Piłę. Do sieci gazowej podłączonych jest ponad 90% gospodarstw domowych. 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.

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wskazana jest przebudowa tranzytowego gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia DN 400, jako obejścia terenów zainwestowanych miasta.

Zaopatrzenie w ciepło.

Miasto posiada ogólnomiejski system zaopatrzenie w ciepło, składający się z układu trzech kotłowni rejonowych, zapewniających zaopatrzenie głównie dla terenów zabudowy wielorodzinnej oraz z systemów lokalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i sektorze działalności gospodarczej. W studium określa się podstawowe kierunki działań dotyczące rozbudowy sieci oraz spełnienia wymogów ochrony środowiska i niezbędnych standardów jakości powietrza, obejmujące:

- pozyskiwanie nowych odbiorców ciepła z sieci zdalaczynnych,
- zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę z systemu ciepłowniczego,
- wykorzystanie paliwa gazowego lub oleju opałowego, w indywidualnych systemach grzewczych oraz alternatywnych źródeł energii, tj. kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.

Zasilanie w energię elektryczną.

Miasto zasilane jest w energię elektryczną przez krajowy system elektroenergetyczny z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) „Krzewina” (gmina Kaczory), napowietrznymi liniami o napięciu 110 kV. Na terenie Piły usytuowane są trzy Główne Punkty Zasilania, które są powiązane liniami napowietrznymi 110 kV, zapewniającymi dwustronne zasilanie miasta.

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.

Telekomunikacja.

Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, uwarunkowany jest zapotrzebowaniem na systemy telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W studium określa się zadania dla realizacji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej, wskazane do ujęcia w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W celach rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnia się dążenie do wyposażenia wszystkich terenów w uzbrojenie techniczne, gwarantujące optymalne i porównywalne standardy zamieszkania.

VI. Inwestycje celu publicznego na obszarze miasta.

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Inwestycje celu publicznego wynikają z ustaleń miejscowych planach zagospodarowania i w szczególności obejmują 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 ujęte w wieloletnich planach finansowych, będą realizowane w zakresie potrzeb inwestycyjnych.

Zadania własne gminy dotyczą:

- rozbudowy sieci: wodociągowych, odbioru ścieków komunalnych oraz odbioru ścieków opadowych i roztopowych, na terenach przeznaczonych do zabudowy;
- układu komunikacyjnego miasta, w tym następujących dróg zbiorczych: łączącej obwodnicę śródmiejską od skrzyżowania ul. Ceglanej i Podgórznej do alei Poznańskiej i ul. Przemysłowej, z wiaduktem na terenie kolejowym oraz łączącej ob. drogę krajową nr 10 z Al. Wojska Polskiego, zapewniającą obsługę lotniska i powiązania ponadlokalne poprzez ul. Wypoczynkową do drogi nr 180 i S11, jako zachodni układ obwodowy miasta;
- rozbudowy układu dróg gminnych, w klasie technicznej dróg lokalnych i dojazdowych.

Ponadto, zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta ustalone zostały tereny inwestycji celu publicznego w zakresie szkolnictwa i opieki socjalnej (Koszyce) oraz kultury (biblioteka publiczna) i rozbudowy cmentarzy. Potencjalnymi zadaniami Gminy mogą być inwestycje z zakresu opieki socjalnej, w tym zamieszkania zbiorowego lub opieki przedszkolnej oraz osiedlowe zespoły rekreacji i sportu dla młodzieży.

2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ujęte w programach krajowych i samorządów terytorialnych województwa oraz powiatu, obejmują:

- dostosowanie dróg krajowych nr 10 i nr 11 do parametrów dróg ekspresowych;
- linie kolejowe o znaczeniu państwowym, 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;
- drogę łączącą drogę wojewódzką 179 (Al. Wojska Polskiego) z drogą nr 180, na obszarze gmin Trzcianka i Ujście, a na obszarze Piły – do węzła drogi ekspresowej S11 w Motylewie;
- linie kolejowe kolei regionalnych nr 403, nr 18, nr 203;
- realizację regionalnego centrum logistycznego, służącego zmniejszeniu tonażu przewozów na znacznych odległościach;
- zmianę przebiegu przesyłu i dystrybucji gazu tranzytowego, poprzez zmianę przebiegu

- gazociągu wysokopiętnego w Pile;
- drogi powiatowe, służące powiązaniom ponadlokalnym i obsłudze wewnętrznej miasta;
- drogi rowerowe i szlaki turystyczne, w tym szlak wodny rzeki Gwdy;
- lądowisko w Pile, dostosowane dla funkcji lotniska regionalnego;
- Szpital Specjalistyczny im. St. Staszica w Pile;
- utrzymanie obiektów kultury i oświaty, służących obsłudze miasta i powiatu pilskiego.

Wskazane byłoby ustalenie kategorii drogi wojewódzkiej nr 179, w przebiegu od Al. Wojska Polskiego, ulicami Koszalińską i 500 Lecia Piły (obwodnica śródmiejska) do drogi nr 188 (Al. Powstańców Wlkp.)

VII. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły.

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.

1. Obszar objęty 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.

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 Piła – 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).

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).

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i ponownego podziału nieruchomości

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;
- 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;
- 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 Włkp. i ul. Fritsa Philipsa – 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 przeznaczonego 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, dla terenu strefy TZ-6-up3, 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.

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.

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”.

4. Uzupełnienie syntezy „Tekstu studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Piły”, uwzględniające obszary objęte zmianą Studium 2019.

Zmiana Studium 2019 dotyczy 9 obszarów o łącznej powierzchni ok. 400 ha. W związku ze zmianą zakresu merytorycznego studium, wynikającego z nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), ustalenia dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 zostały przedstawione w odrębnych rozdziałach. Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zostały zmienione wyłącznie w odniesieniu do obszarów objętych zmianą Studium 2019. W zakresie nieokreślonym w poszczególnych punktach zmiany Studium 2019, zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Podstawowe tezy z podsumowania obejmują:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów obszarów objętych zmianą Studium 2019, z uwzględnieniem: przydatności terenów dla planowanych sposobów zagospodarowania 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 opracowaniach ekofizjograficznych;
- 3) określenie dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 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;
- 4) określenie dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym uwzględnienie elementów krajobrazu kulturowego w ich strukturze przestrzennej, zapewniających spójność pomiędzy wszystkimi elementami krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 5) wyznaczenie dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 kierunków rozwoju komunikacji, z uwzględnieniem kontynuacji dotychczasowego modelu układu komunikacyjnego miasta oraz polityki ponadlokalnej, odnoszącej się do przebiegu dróg ekspresowych;
- 6) wyznaczenie dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, gwarantujących optymalne warunki uzbrojenia terenów przeznaczonych do zabudowy, z uwzględnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 7) określenie wymagań dla sporządzanych w granicach obszarów objętych zmianą Studium 2019 – nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zakres oraz charakter zmian wraz z nowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, jak również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, określone zostały w rozdz. IIa (*Kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą Studium 2019*) w części *Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły*, a doprecyzowane w kolejnych rozdziałach.

Zmiany w zakresie polityki przestrzennej dotyczące 9 wyznaczonych obszarów objętych zmianą Studium 2019, wymagają zmian w ustaleniach dla wybranych stref i podstref oraz części graficznej Studium. Dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 zaktualizowano kierunki zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą:

- 1) wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych na dotychczas niezainwestowanych terenach rolnych;
- 2) wyznaczenia nowych terenów infrastruktury technicznej na terenach leśnych i poszerzenia zasięgu terenów dopuszczalnej zabudowy w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-6.2;
- 3) rezygnacji z ograniczeń dla zabudowy mieszkaniowej w strefie śródmiejskiej;
- 4) ograniczenia zasięgu terenów kolejowych w rejonie alei Poznańskiej na korzyść strefy terenów zurbanizowanej TZ-4.1, w granicach której możliwe będzie realizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Dla obszarów objętych zmianą Studium 2019 określa się następujące zmiany w przeznaczeniu terenów:

- 1) dla obszaru nr 1, rejonu ul. Podleśnej i Wałęckiej – wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dla obszaru nr 2, rejonu ul. Na Leszkowie – wyznaczenie terenów dla rozbudowy oczyszczalni ścieków oraz schroniska dla zwierząt;
- 3) dla obszaru nr 3, części terenów PKP w rejonie al. Poznańskiej – wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 4) dla obszaru nr 4, rejonu alei Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej – wyznaczenie terenów zabudowy usługowej;
- 5) dla obszaru nr 5, rejonu ul. Śniadeckich – wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) dla obszaru nr 6, rejonu Bydgoskiego Przedmieścia („Zielone Wzgórza”) – wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 7) dla obszaru nr 7, rejonu śródmieścia – dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w strefie śródmiejskiej;
- 8) dla obszaru nr 8, rejonu Gładyszewa – wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 9) dla obszaru nr 9, rejonu ogrodów działkowych przy alei Wojska Polskiego – rozszerzenie istniejących terenów rodzinnych ogrodów działkowych.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, z późn. zm.), pojawił się obowiązek uwzględnienia w zmianie Studium 2019 analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Według zmiany Studium 2019, zmiany kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy dotyczą tylko wybranych 9 obszarów. W ich granicach najczęściej wyznaczano nowe tereny pod zabudowę lub eliminowano zapisy ograniczające zabudowę. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w granicach obszarów objętych zmianą Studium 2019, dokonano w oparciu o wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Aktualnie w granicach miasta, zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonym w 2019 r., chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zapewnia realizację 71% maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową i 87% maksymalnego zapotrzebowania miasta na zabudowę usługowo-produkcyjną, co oznacza niedobór 320 523 m² zabudowy mieszkaniowej i 85 069 m² zabudowy usługowo-produkcyjnej. Oznacza to potrzebę przeznaczenia około 156 ha powierzchni pod zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-produkcyjną. Planowane zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą Studium 2019, spowodują wyznaczenie dodatkowo jedynie ok. 12 ha nowych terenów pod zabudowę, które dotychczas były wyłączone z zabudowy. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę tylko w niewielkim stopniu zaspokoje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne, które zostało określone w wyżej wymienionym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Główne potrzeby inwestycyjne miasta, w tym w granicach obszarów objętych zmianą Studium 2019, zostały określone w budżecie oraz w innych dokumentach strategicznych, w tym w szczególności w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Piły na lata 2019 - 2029, opierającej się na założeniach aktualnego budżetu miasta. Analiza powyższych, najbardziej kosztochłonnych, inwestycji wskazuje i potwierdza pełne wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną. WPF nie przewiduje znacznych nakładów na budowę nowych dużych odcinków dróg czy elementów sieci infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja nowych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego czy też inwestycje w zakresie nowych zakładów usługowych lub produkcyjnych nie napotkają ograniczeń wynikających z braków w tym zakresie. Ewentualna budowa nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej lub ich rozbudowa, z uwagi na praktycznie pełne obecne wyposażenie miasta, obejmowałyby odcinki stanowiące jej uzupełnienie, nie stanowiące znacznego obciążenia budżetu miasta. Z kolei z uwagi na fakt, że rozwój nowej zabudowy – zarówno mieszkaniowej jak i usługowo-produkcyjnej – ma miejsce wyłącznie w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z praktycznie pełnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną,

potrzeby inwestycyjne miasta związane z wprowadzaniem nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej, ograniczą się do zadań określonych w budżecie oraz wspomnianej Wieloletniej Prognozie Finansowej. Wysokie kwoty wydatków inwestycyjnych i rosnąca z roku na rok sprawność władz miasta w realizacji założeń inwestycyjnych budżetu miast przy dużej sprawności w pozyskiwaniu zewnętrznego finansowania daje podstawę sądzić, że realizacja zadań własnych miasta, wynikająca z konieczności utrzymania oraz ewentualnej konieczności realizacji nowej infrastruktury technicznej i społecznej, związanej z doposażaniem miasta – z punktu finansowania - nie będzie zagrożona.

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

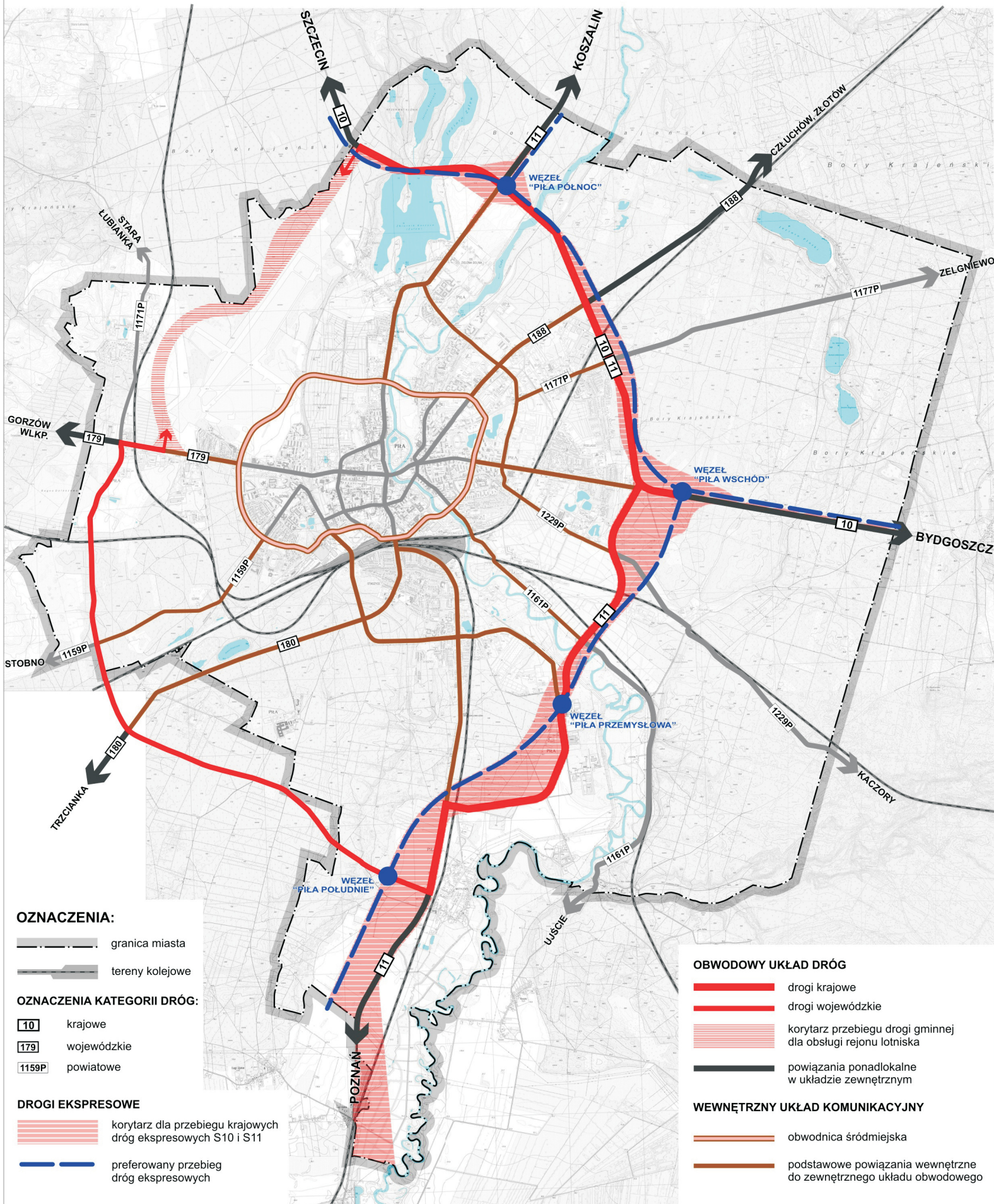
CZĘŚĆ GRAFICZNA integralna część załącznika Nr 3

SCHEMATY – Miasto Piła:

- Schemat docelowego układu komunikacyjnego
- Schemat rozbudowy systemów infrastruktury technicznej
- Schemat rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych
- Schemat rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych
- Schemat rozbudowy sieci wodociągowych

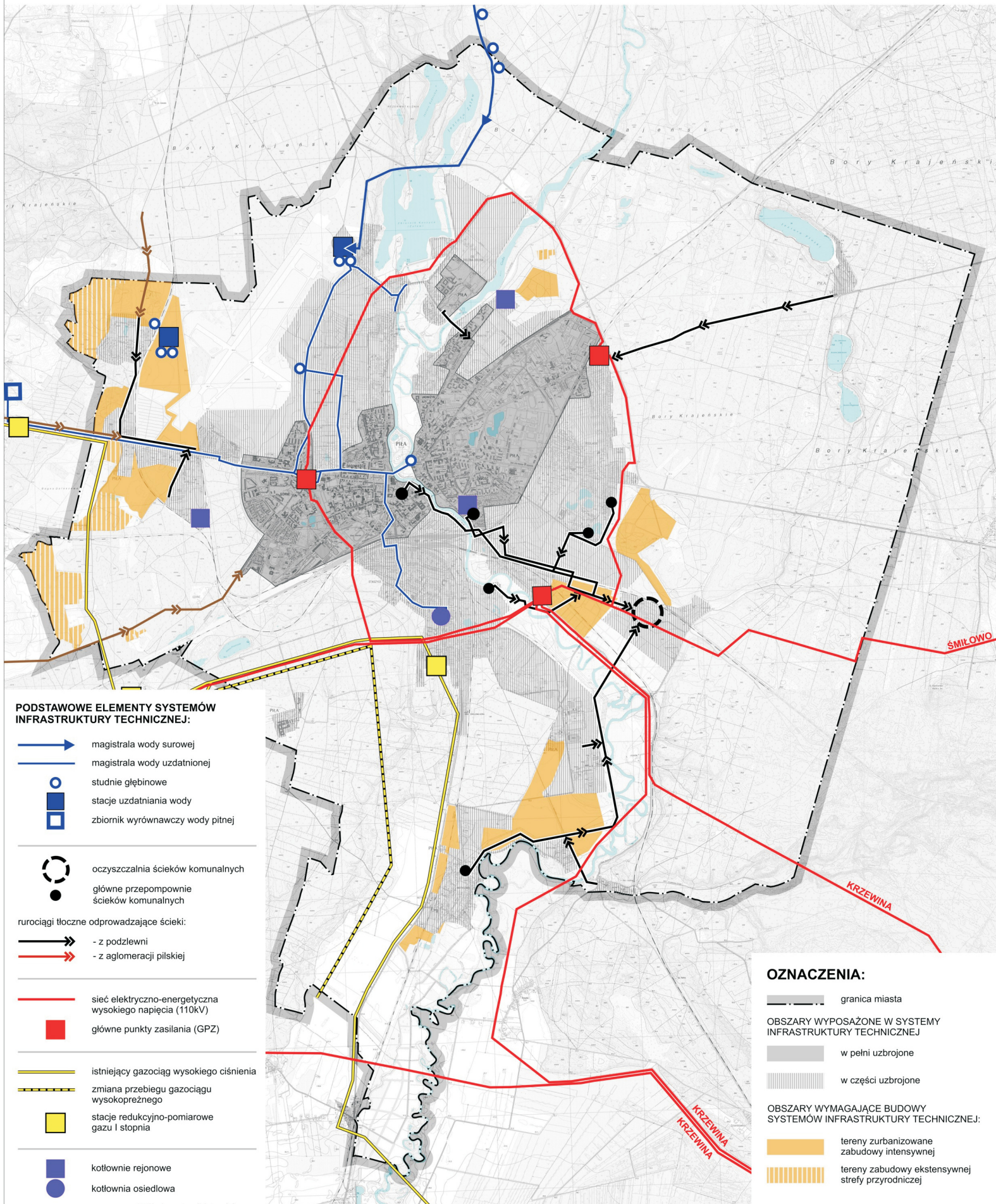
MIASTO PIŁA

SCHEMAT DOCELOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO



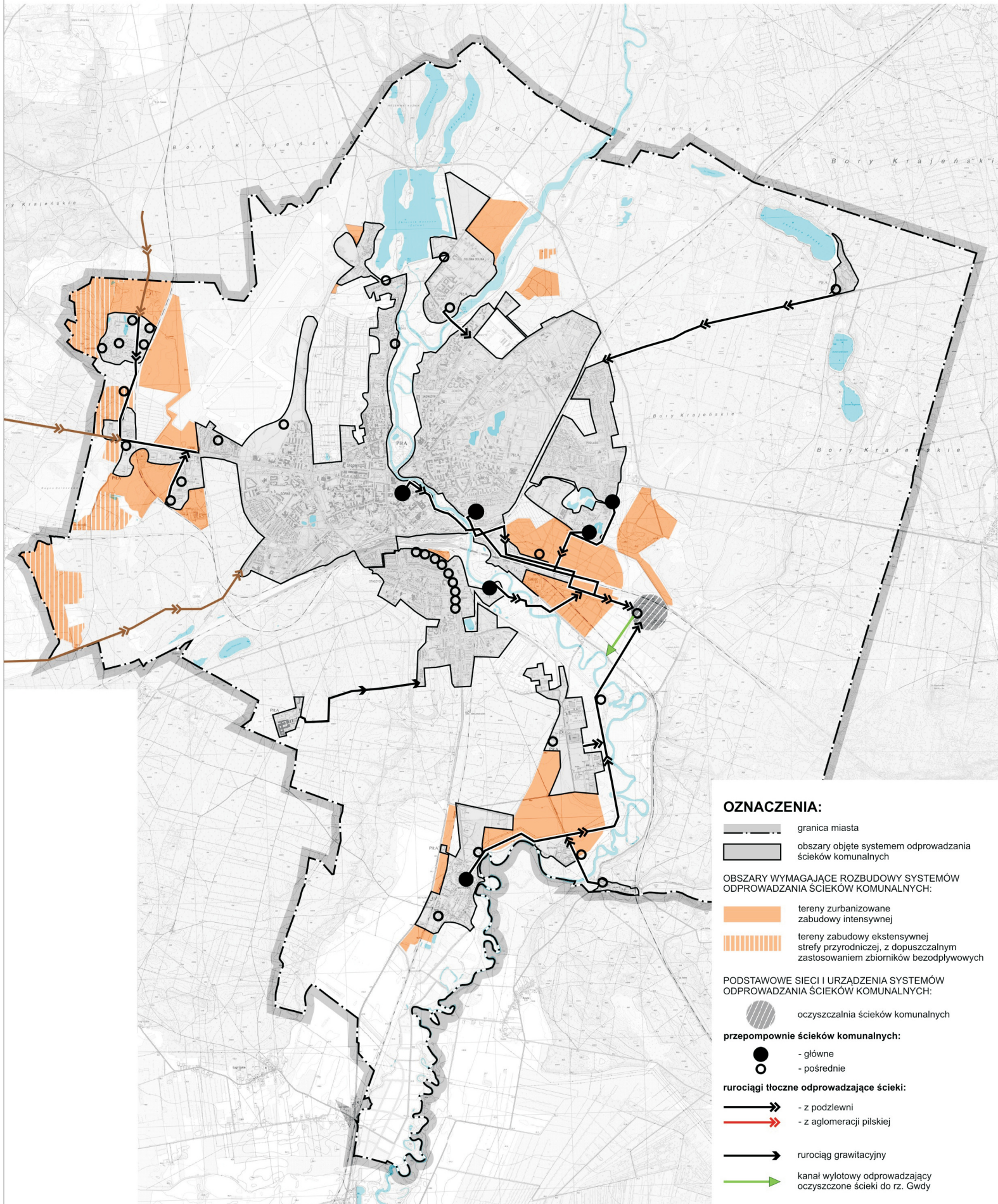
MIASTO PIŁA

SCHEMAT ROZBUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



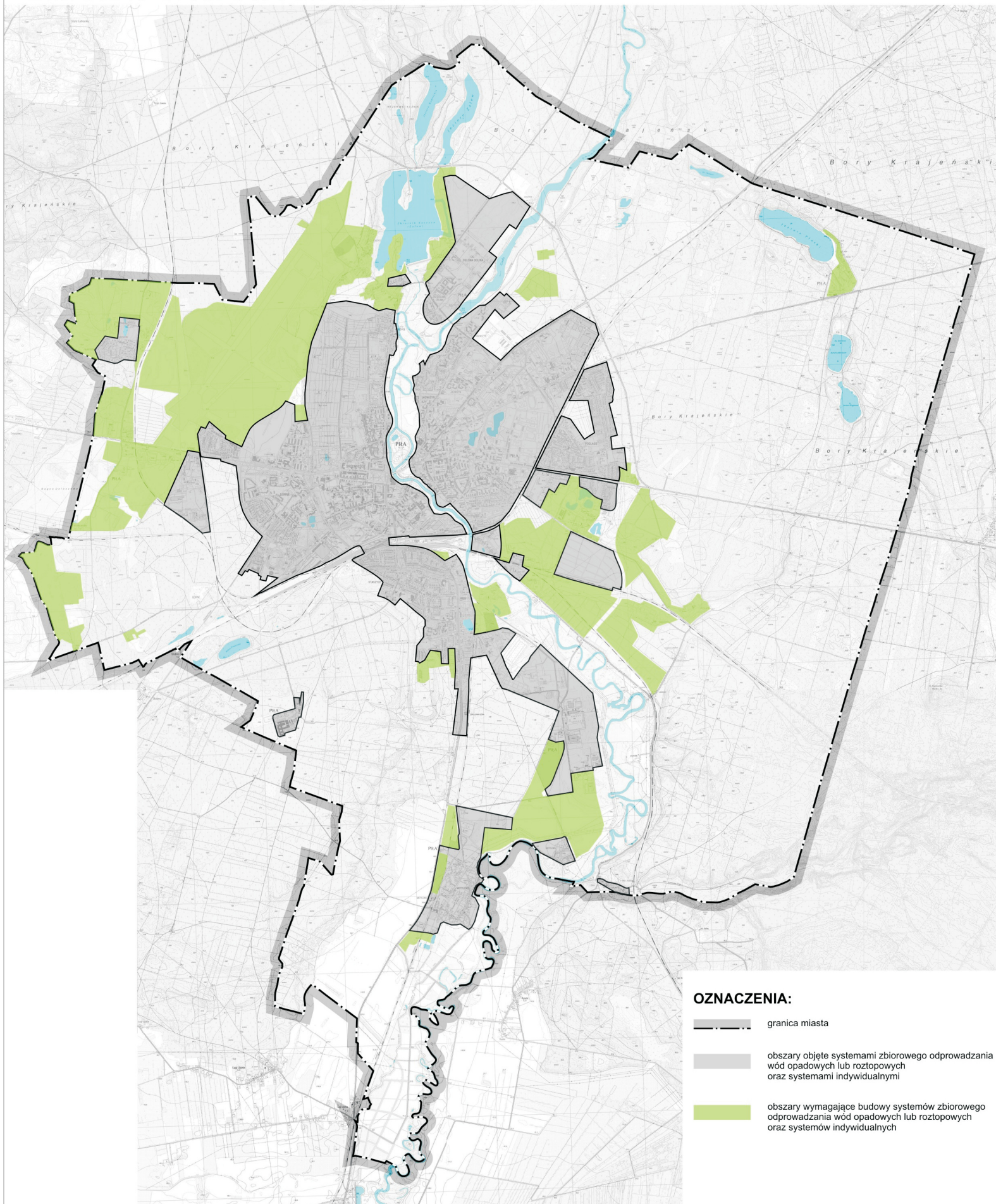
MIASTO PIŁA

SCHEMAT ROZBUDOWY SYSTEMU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH



MIASTO PIŁA

SCHEMAT ROZBUDOWY SYSTEMU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH



MIASTO PIŁA

SCHEMAT ROZBUDOWY SIECI WODOCIĄGOWYCH

