

UCHWAŁA
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436; Dz. U. z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847; Dz. U. z 2026 r. poz. 24) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem, nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;

2) tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Obszar planu, z wyłączeniem terenu UHD-UG stanowi przestrzeń publiczną, dla którego ustala się ogólnodostępność.

4. Na obszarze objętym planem występują, oznaczone na rysunku:

- 1) stanowisko archeologiczne – AZP 36-26/61;
- 2) strefa pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych;
- 3) obszary zagrożenia powodziowego:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p = 10\%$ (raz na 10 lat),
 - granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p = 1\%$ (raz na 100 lat),
 - b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p = 0,2\%$ (raz na 500 lat),
 - c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
 - d) wał przeciwpowodziowy;
- 4) granica krajobrazu priorytetowego „Piła - Dolina Gwdy” (ID_2504), określonego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

5. Obszar objęty planem:

- 1) położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 125 (Zbiornik międzymorenowy „Wałcz – Piła”) i projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 125;
- 2) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze dla planowanego lotniska Piła.

§3.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii, oznaczenie na rysunku – UHD-UG;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – US-UK;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – US-ZP;
- 4) tereny drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KDL;

- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczenie na rysunku – KR-KOP;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczenie na rysunku – KP;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§4.1. Na obszarze objętym planem, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne, AZP 36-26/61;
- 5) strefa pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych;
- 6) obszary zagrożenia powodziowego:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - granie obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (raz na 10 lat),
 - granice obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (raz na 100 lat),
 - b) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2$ (raz na 500 lat),
 - c) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 7) wał przeciwpowodziowy;
- 8) granica obszaru krajobrazu priorytetowego „Piła – Dolina Gwdy” (ID_ 2504), określonego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

2. Podstawę do określenia rzeczywistego przebiegu granic obszarów wskazanych w ust. 1 pkt 6, stanowią każdorazowo aktualne mapy zagrożenia powodziowego, podlegające cyklicznym aktualizacjom.

3. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dachu płaskim, należy przez to rozumieć dach o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12° ;

- 3) obszarze wydzielenia wewnętrznego, należy przez to rozumieć obszary określone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczone na rysunku symbolem literowym „a”, „b”, na których ustala się różną wysokość budynków.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§5.1. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i rozpadowych, uwzględniając warunki gruntowo-wodne, dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń wodnych;
- 3) sytuowanie urządzeń wodnych w celu kształtowania zasobów wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi o środowisku, poprzez zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US-ZP), jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) zagospodarowanie odpadów powstających na obszarze objętym planem, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości porządku w gminach.

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

3. Dla kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego „Piła – Dolina Gwdy” (ID_2504) zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej obejmującej zielen naturalną i urządzoną, wody powierzchniowe śródlądowe oraz funkcje sportowo-rekreacyjne;
- 2) ograniczenia dla zabudowy;
- 3) zagospodarowanie zieleni terenu US-ZP, z uwzględnieniem warunków przewietrzania miasta.

§6.1. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, należy spełnić wymogi przepisów odrębnych z zakresu:

- 1) ochrony i opieki nad zabytkami, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego;
- 2) prawa wodnego, dla ochrony przed powodzią.

2. Dla wód powierzchniowych śródlądowych (WS) i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 6 lit. a, obowiązują nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oraz obowiązki i odstępowstwa od nich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed powodzią, w tym zarządzania ryzykiem powodziowym.

§7. Dla terenu usług handlu detalicznego lub usług gastronomii – UHD-UG, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków usługowych o funkcji handlu detalicznego lub gastronomii, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie budynków w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m, do II kondygnacji nadziemnych;
- 4) geometrię dachu – dach płaski;
- 5) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1 i 0,5;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego lub 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, na wyznaczonym terenie.

§8. Dla terenów usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – US-UK, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, z dopuszczeniem obiektów uzupełniających zagospodarowanie terenu np.: toalet publicznych, miejsc postojowych, ścieżek pieszych lub rowerowych, budowli infrastruktury technicznej, dojazdów;
- 2) sytuowanie budynków w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budowli 10,0 m,
 - b) budynków:
 - w obszarze wydzielenia wewnętrznego „a” – 10,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
 - w obszarze wydzielenia wewnętrznego „b” – 4,0 m, I kondygnacja nadziemna;
- 4) geometrię dachu:
 - a) wydzielenie „a” – dach o dowolnej geometrii,
 - b) wydzielenie „b” – dach płaski;
- 5) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0 i 0,15;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 7%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego lub 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, na wyznaczonym terenie.

§9.1. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) sytuowanie:

a) obiektów budowlanych sportu i rekreacji, z dopuszczeniem obiektów uzupełniających zagospodarowanie terenu np.: budynki gastronomii, toalety publiczne oraz tarasy widokowe, pomosty, wieże widokowe, miejsca do parkowania, ścieżki piesze lub rowerowe, dojazdy, budowle infrastruktury technicznej,

b) różnych form zieleni,

c) budowli i urządzeń wodnych, w szczególności: stawów, pomostów i przystani, wylotów urządzeń kanalizacyjnych, zbiorników retencyjnych;

2) sytuowanie budynków w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budowli – 10,0 m; dla wieży widokowej – 30,0 m,

b) budynków – 4,0 m, I kondygnacja nadziemna;

4) geometrię dachu – dach o dowolnej geometrii;

5) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0 i 0,02;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu usługowego lub 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych.

2. W obszarze zagrożenia powodziowego, w tym w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy postępować zgonie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego w tym ochrony przed powodzią oraz przepisami wykonawczymi podlegającymi cyklicznym aktualizacjom.

§10. Dla terenów drogi lokalnej – KDL, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny 1KDL i 2KDL, ustala się:

1) sytuowanie drogi;

2) szerokość w liniach rozgraniczających tereny, wg rysunku;

3) zakaz sytuowania budynków.

§11. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu KR-KOP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

1) sytuowanie drogi lub parkingu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających teren, wg rysunku;

3) dopuszczenie sytuowania obiektów małej architektury;

4) zakaz sytuowania budynków.

§12. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej – KP, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających teren, wg rysunku;
- 3) zakaz sytuowania budynków.

§13.1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – WS, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) teren rzeki Gwdy;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

2. Dla terenu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§14. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny, obejmuje:

- 1) publiczną drogę lokalną – KDL (1KDL i 2KDL) - ul. Dąbrowskiego;
- 2) drogę wewnętrzną lub parking – KR- KOP.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewnia droga lokalna (KDL), poprzez włączenie do:

- 1) obwodnicy śródmiejskiej miasta Piły – ul. 500 lecia Piły (droga poza planem);
- 2) drogi wojewódzkiej – alei Jana Pawła II (droga poza planem).

3. Dla dróg publicznych, mają zastosowanie przepisy techniczno-budowlane dotyczące dróg publicznych.

§16. Dla obszaru objętego planem, w zakresie systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,

- b) odprowadzania ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych,
- c) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - poprzez indywidualne zagospodarowanie wód,
 - z zastosowaniem §5 ust 1 pkt. 2; dla wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających,
 - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) zaopatrzenia w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego,
- e) zaopatrzenia w gaz z systemu gazowniczego,
- f) zaopatrzenia w energię ciepłą – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności,
- g) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych lub przewodowych, realizowanych jako infrastruktura podziemna.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§17. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847; Dz. U. z 2026 r. poz. 24), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847; Dz. U. z 2026 r. poz. 24) , Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nastąpi z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847; Dz. U. z 2026 r. poz. 24), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**Uzasadnienie
do uchwały Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy.**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr LXXIX/811/23 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy. Uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wynika z potrzeb mieszkańców miasta związanych rekreacją i wypoczynkiem oraz lokalizacją zabudowy towarzyszącej wyznaczonej funkcji terenów.

Wyniki analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie projektu planu miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piła zawartej w uchwałach:

- w sprawie aktualności studium zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły: Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r. i Nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r.,
- w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Nr XLIII/509/21 Rady Miasta Piły z dnia 28 marca 2021 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Realizując zasadę kształtowania ładu przestrzennego projekt planu przeznaczając tereny na zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe chroni tereny, które pełnią w mieście istotną funkcję klimatyczną, estetyczną, krajobrazową oraz służą rekreacji i wypoczynku. Dominującym kierunkiem w przeznaczeniu terenów są tereny przeznaczone na sport i rekreację oraz zieleń urządzoną. Z uwagi na to, iż powyższe tereny mają służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkańców miasta związanych z wypoczynkiem i obejmują znaczny obszar, dopuszcza się na nich lokalizacje obiektów kubaturowych, tworząc odpowiednie warunki dla realizacji celu na który zostały przeznaczone w projekcie planu.

W celu spełnienia wymagań urbanistyki i architektury projekt planu ustala zasady zagospodarowania terenów poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zag. przestrzennym.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Projekt planu kreuje przestrzeń w sposób umożliwiający zaspakajanie potrzeb mieszkańców miasta związanych z rekreacją i wypoczynkiem w sposób sprzyjający kształtowaniu warunków klimatycznych, oczyszczaniu powietrza, oraz przewietrzaniu w dolinie rzeki. Zabezpieczając przestrzeń dla wypoczynku i rekreacji służącą ogółowi społeczeństwa projekt planu uwzględni ograniczenia narzucone przez środowisko przyrodnicze.

Walory architektoniczno-krajobrazowe.

Obszar planu dotyczy terenów niezabudowanych obejmujących tereny w dolinie rzeki Gwdy. Uwzględniając położenie, ukształtowanie i funkcje terenu oraz kierunki przewietrzania, które odbywają się przez pasma otwartych terenów plan wprowadza możliwość sytuowania na terenie US-ZP nielicznych, jednokondygnacyjnych budynków (max wysokość 4,0 m) i budowli o max wysokości zabudowy 10,0 m, z dopuszczeniem wieży widokowej o max wysokości 30,0 m. Ponadto obiekty kubaturowe sytuuje się na terenie US-UK i UHD-UG. Sytuowanie obiektów kubaturowych dopuszcza się w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w krajobrazie priorytetowym „Piła – Dolina Gwdy”.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony. Grunty objęte projektem planu, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowią użytki: dr, PsIV, RV, Ti, Wp, Bz, i Bp. Obszar objęty opracowaniem położony jest w obszarze rewitalizacji, a ponadto użytki rolne PsIV i RV, należą do gruntów o najniższej przydatności rolniczej.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust.1 ustawy o ochronie przyrody.

Dla ochrony środowiska projekt planu:

- 1) odsyła do przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego w odniesieniu do terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) ustala zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) w zakresie kształtowania zasobów wodnych sytuowanie urządzeń wodnych;
- 4) postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. Natomiast występuje jedno stanowisko

archeologiczne. Ponadto część terenów objętych projektem planu miejscowego znajduje się w strefie pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych. Dla stanowiska archeologicznego i strefy nawarstwień kulturowych mają zastosowanie przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Powyższe wymagania projekt planu realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi ustalającymi wymogi techniczne i sanitarne. Ustalając przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy oraz uwzględniając warunki środowiskowe projekt planu nie wprowadza zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określa środki służące zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie (art. 1 ust. 1). Miasto Piła na stronie BIP, w dziale DOSTĘPNOŚĆ w zakładce ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI zamieszcza informacje i formularze dotyczące dostępności oraz wskazuje koordynatorów do spraw dostępności.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Poprzez ustalone przeznaczenie terenów plan realizuje dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni z założeniem najkorzystniejszego efektu przestrzennego, społecznego i ekonomicznego. Tereny zieleni miejskiej oraz sportu i rekreacji, otwarte dla wszystkich mieszkańców, stanowią element krajobrazu, który wpływa na jakość życia. Przestrzeń publiczna do jakich należą te tereny wymaga środków na ich utrzymanie. Środki te pochodzą z budżetu jednostki samorządowej miasta Piła i środków zewnętrznych.

Własności.

Projekt planu dotyczy terenów będących we władaniu Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz gminy Piła.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne nie ingerują we własność innych podmiotów oraz osób fizycznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględniono, poprzez przyjęcie wniosku organu wojskowego.

Na obszarze objętym planem nie ma obiektów służących obronności lub bezpieczeństwu państwa.

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym projektem planu tereny komunikacji (KDL, KR, i KR-KOP) uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Wskazane w planie tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji dotyczą terenów publicznych, które służą wspieraniu aktywności związanej z wypoczynkiem i rekreacją.

Na terenach objętych planem Gmina Piła realizuje inwestycje w ramach zadania „Rewitalizacja przestrzeni publicznej w Pile – tereny nadrzeczne rzeki Gwdy”.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Na terenach przeznaczonych pod komunikację umożliwia się także sytuowanie infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z wymogami określonymi w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy opracowaniu projektu planu spełniono wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad planem zawiadamiając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 10 listopada 2023 r. zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Przyjęto wnioski, następnie sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wystąpiono o opinie i uzgodnienia.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Powyższe wymagania plan realizuje poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również z do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Powyższą potrzebę realizuje się z miejskiej sieci wodociągowej. Miasto posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody na potrzeby mieszkańców.

Ujęcia wody eksploatowane przez MWiK Piła to: studnia Stara Łubianka – Dobrzyca, studnia ul. Wałęcka, studnie Gładyszewo.

Na obszarze objętym projektem planu istnieją sieci wodociągowe umożliwiające zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego miasta.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Tereny objęte projektem planu dotyczą gruntów w centralnej części miasta, na „Bulwarach Europejskich”, dla których projekt planu nie przewiduje możliwości lokalizowania zakładów, w tym przemysłowych. W związku z powyższym nie ma potrzeby zawierania w projekcie planu ustaleń dotyczących zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Tereny te w dominującej części wyłączone są spod zabudowy budynkami w celu zachowania ciągłości krajobrazu w systemie zieleni

miejskiej pełniące funkcje krajobrazowe i ekologiczne oraz związane z przewietrzaniem miasta.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Tereny objęte projektem planu należą do terenów, które zgodnie z ewidencją stanowią użytki: Bz, Wp, RV, PsIV, Ti, dr. Położenie obszaru oraz uwarunkowania przestrzenne nie predysponują terenów do produkcji rolniczej w związku z czym plan nie podejmuje ustaleń w tym zakresie.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W toku rozpoczętej procedury planistycznej przeanalizowano i przyjęto wnioski organów w zakresie dotyczącym obszaru opracowania. Przy ustaleniu przeznaczenia terenów uwzględniono stan własnościowy terenów, potrzeby interesu publicznego, sposób zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe.

W strukturze własnościowej przeważający obszar objęty planem dotyczy gruntów stanowiących własność Gminy Piła.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) możliwość sytuowania budynków związanych z usługami, gastronomią, sportem, rekreacją i kulturą oraz obiektów uzupełniających zagospodarowanie;
- 2) nie lokalizowanie nowej zabudowy wymagającej wyznaczenia nowych terenów komunikacji publicznej, wskazana planem nowa przestrzeń przeznaczona dla zabudowy usługowej (handel detaliczny lub gastronomia) posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi lokalnej, jak również do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie planu ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Tereny objęte planem znajdują na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla Zamość, których położenie umożliwi wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego przez korzystających z usług sportu oraz terenów zielonych.