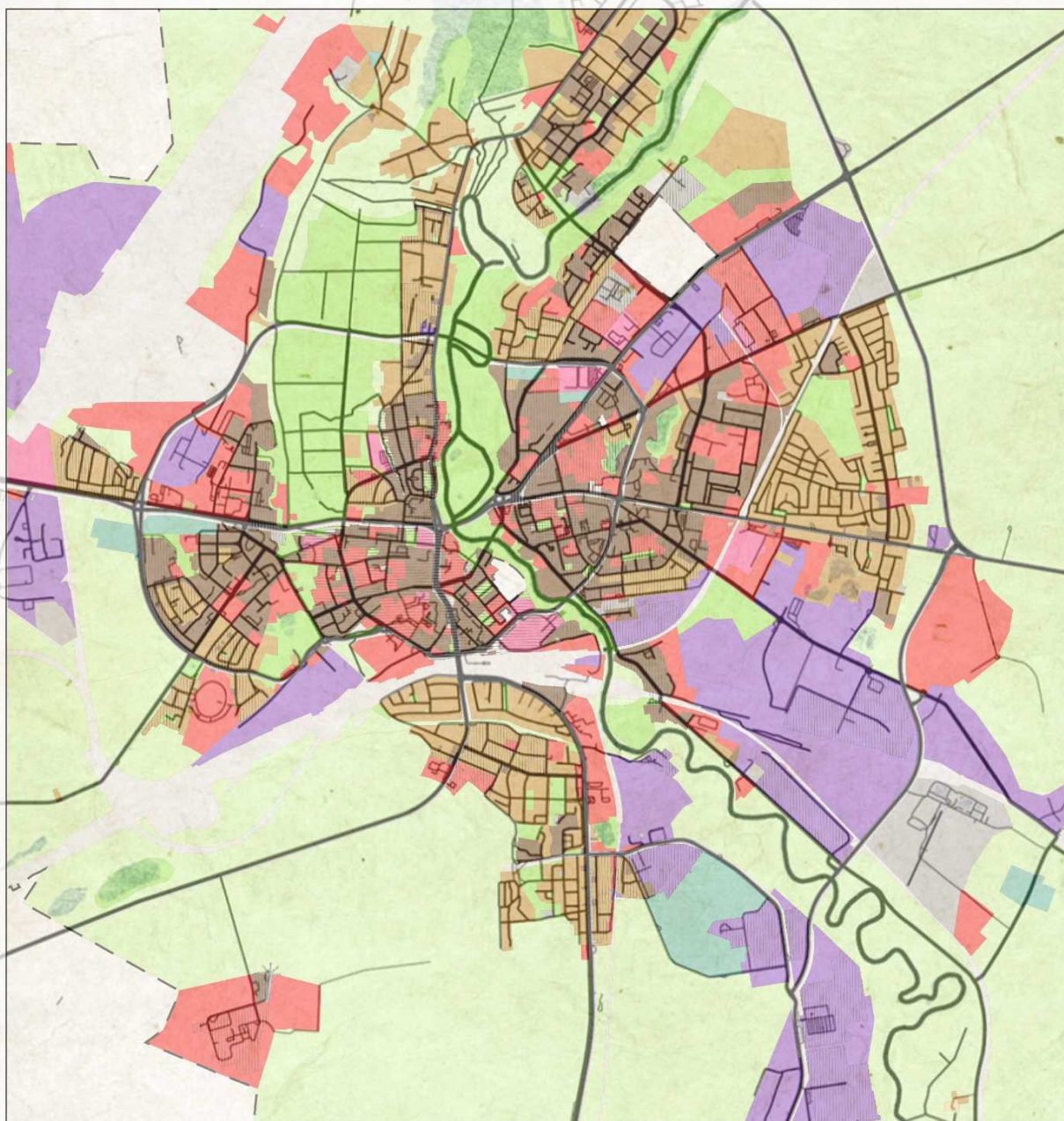


PLAN OGÓLNY MIASTA PIŁY

Uzasadnienie



**OPRACOWANO
W MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ MIASTA PIŁY
2026 rok**

Spis treści

1. WSTĘP.....	4
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	7
2.1 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW).....	8
2.2 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ).....	10
2.3 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ).....	12
2.4 STREFA USŁUGOWA (SU).....	12
2.5 STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH).....	14
2.6 STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR).....	15
2.7 STREFA GOSPODARCZA (SP).....	15
2.8 STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI).....	16
2.9 STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN).....	18
2.10 STREFA CMENTARZY (SC).....	19
2.11 STREFA GÓRNICTWA (SG).....	20
2.12 STREFA OTWARTA (SO).....	20
2.13 STREFA KOMUNIKACYJNA (SK).....	22
3. ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	25
3.1 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	25
3.2 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ.....	28
3.3 PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	36
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	37
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	42
6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM MIASTA PIŁY.....	43
6.1 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO.....	43
6.2 FORMY OCHRONY PRZYRODY.....	47
6.3 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, W TYM SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ.....	53
6.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	54
6.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	57
6.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	58
6.7 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN.....	58
6.8 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	59
6.9 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	62

6.10 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	63
6.11 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	64
6.12 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	65
6.13 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	68
6.14 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	68
6.15 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	69
6.16 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	73
6.17 REKOMENDACJE I WNIOSEK ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	78
6.18 UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM.....	82

1. WSTĘP

W 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po 20 latach nastąpiła istotna zmiana dotycząca obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego na poziomie lokalnym. Reforma planistyczna wprowadziła obowiązek uchwalenia planu ogólnego (POG) dla obszaru całej gminy. W konsekwencji powyższej zmiany, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego traci moc, a prowadzenie polityki przestrzennej odbywać się będzie w oparciu o plan ogólny gminy, dokumentu o randze prawa miejscowego. Ustalenia planu ogólnego będą podstawą do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Dnia 27 lutego 2024 r. Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr LXXXVII/872/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Piły. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny uchwała się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

Obowiązkowy zakres planu ogólnego wskazuje ustawa w art. 13a. W planie ogólnym określa się:

- **strefy planistyczne,**
- **gminne standardy urbanistyczne.**

Strefy planistyczne wyznacza się na obszarze całego miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych, o których mowa wyżej. W wyniku podziału dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 4) strefa usługowa (SU),
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- 6) strefa gospodarcza (SP),
- 7) strefa produkcji rolniczej (SR),
- 8) strefa infrastrukturalna (SI),
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 10) strefa cmentarzy (SC),
- 11) strefa górnictwa (SG),
- 12) strefa otwarta (SO),
- 13) strefa komunikacyjna (SK).

Gminne standardy urbanistyczne to określony dla każdej strefy, katalog, który zawiera:

- profil funkcjonalny strefy planistycznej,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Oprócz obligatoryjnego zakresu POG, art. 13a wskazuje na możliwość określenia:

- **obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),**
- **obszarów zabudowy śródmiejskiej (OZŚ).**

W planie ogólnym miasta Piły wyznaczono zarówno obszary uzupełnienia zabudowy jak i obszar zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zakres części tekstowej wskazuje art. 13h ust. 2, zgodnie z którym uzasadnienie zawiera wyjaśnienie:

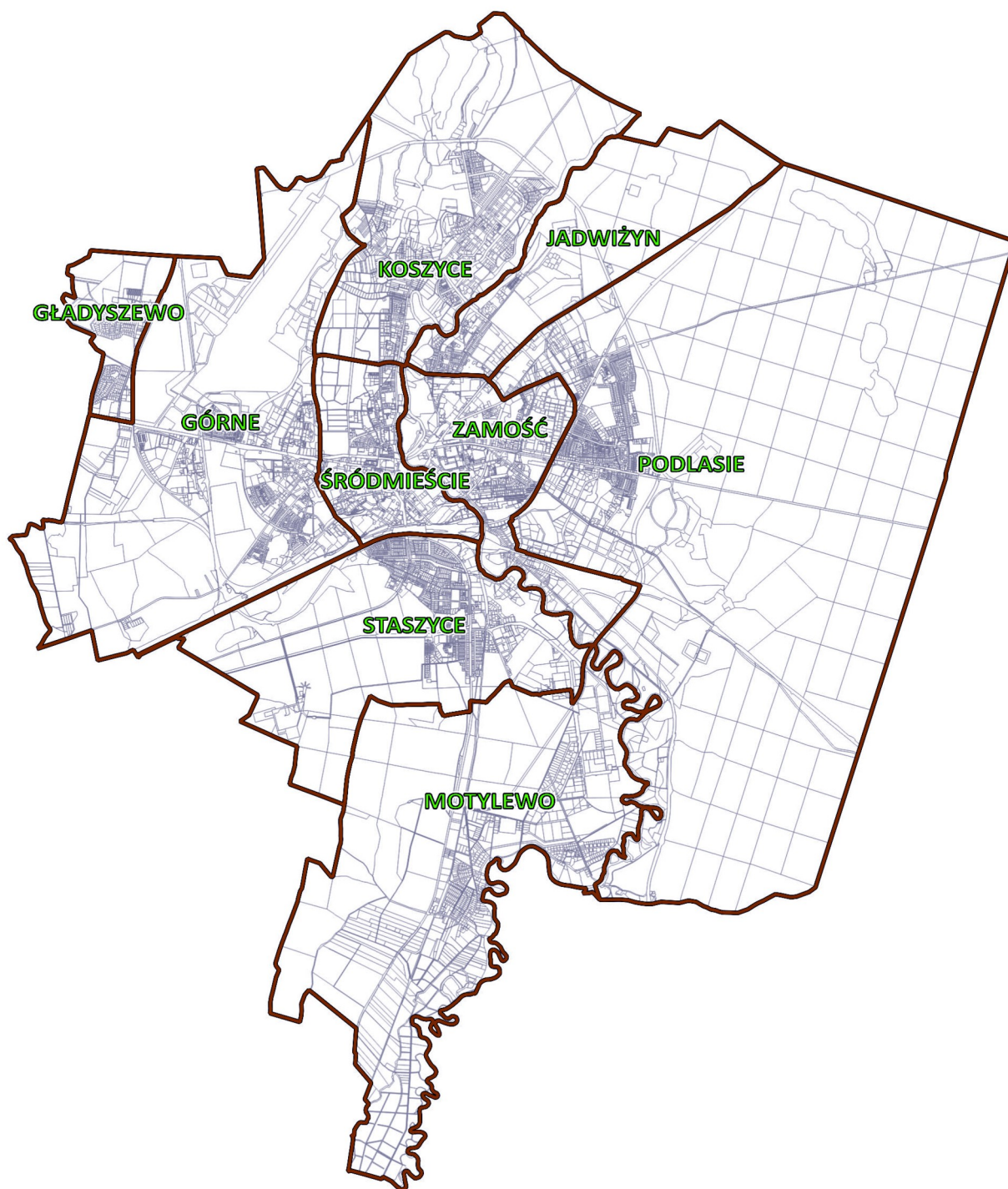
- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3,
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia,
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Spośród uwarunkowań wymienionych w ustawie, w gminie Piła nie występują:

- obszary gruntów zmeliorowanych,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Podział miasta na osiedla

Zamieszczona poniżej rycina przedstawia podział miasta na osiedla wraz z ich nazwami. W tekście posłużono się nazwami osiedli w celu powiązania zawartych w uzasadnieniu treści z przestrzenią miasta.



2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych stanowią podstawowy zakres i jednocześnie główny cel sporządzenia planu ogólnego. Elementy te, w formie danych przestrzennych, stanowią treść POG jako aktu prawa miejscowego. Ustalenia planu ogólnego w zakresie stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podział miasta Piły na strefy planistyczne został dokonany w oparciu o poniższe dokumenty i założenia.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły

Studium jako podstawowy dokument polityki przestrzennej, wyznacza funkcje oraz przeznaczenia dla terenów na obszarze całego miasta Piły. Główny podział opiera się na wyznaczeniu stref polityki przestrzennej dla kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów: strefy ochrony terenów przyrodniczych (OP) i strefy terenów zurbanizowanych (TZ). Strefa OP obejmuje obszary wyłączone z zabudowy z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie, w granicach wyznaczonych terenów dopuszczalnej zabudowy. Strefa TZ obejmuje obszary przeznaczone do zabudowy oraz tereny już zainwestowane. Plan ogólny uwzględnia kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte w studium, w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar miasta Piły jest w ok. 90% pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i w oparciu o ich ustalenia wydawane są pozwolenia na budowę. Jest to istotne w kontekście wymogu zgodności planów miejscowych z planem ogólnym, dlatego przeznaczenia terenów ustalone w mpzp miały kluczowe znaczenie i stanowiły podstawę przy wyznaczaniu stref planistycznych i ich profilu funkcjonalnego. Dotyczyło to również projektów mpzp, które były procedowane w trakcie prac nad planem ogólnym. Ponadto miejscowe plany były punktem wyjścia przy ustaleniu wskaźników zagospodarowania, które są obligatoryjnym elementem POG.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla obszarów, na których nie obowiązuje mpzp, inwestycje realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia zawarte w wydanych decyzjach są istotne w szczególności dla terenów jeszcze nie zainwestowanych. Strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne dla tych obszarów, zostały określone przy uwzględnieniu ustaleń wydanych decyzji.

Stan zagospodarowania miasta

Istniejąca zabudowa tworząca strukturę miasta, jest jednym z uwarunkowań dla podejmowanych decyzji planistycznych. Dlatego analiza stanu zagospodarowania jest bardzo istotna dla określenia funkcji części miasta, tym samym determinuje wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym miasta Piły.

Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski do projektu planu ogólnego miasta Piły.

Procedura planistyczna umożliwia składanie wniosków do projektu planu ogólnego. Wszystkie wnioski złożone w ramach procedury były rozpatrywane w kontekście możliwości uwzględnienia ich w projekcie i w przypadku pozytywnego zaopiniowania, odpowiednie ustalenia zostały określone w planie ogólnym. Dodatkową analizą zostały objęte wnioski dotyczące zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia POG mają bezpośredni wpływ na możliwość uwzględnienia pozytywnie rozpatrzonych wniosków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego miasta Piły wyznaczono wszystkie strefy planistyczne. Charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej: rozporządzenie*).

2.1 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SW), kierując się w pierwszej kolejności istniejącym zainwestowaniem i wygenerowanymi na jego podstawie obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obowiązującymi planami miejscowymi.

W Planie ogólnym miasta Piły strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczono:

- na terenach o utrwalonym zagospodarowaniu obejmujących zespoły istniejącej jednorodnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których nie obowiązują obecnie plany miejscowe;
- na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej zrealizowanej zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych;
- na terenach wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dotychczas niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, m. in. na osiedlu Koszyce w rejonie ulic Kazimierza Wielkiego i Konstancji – 161SW i 162SW; w Śródmieściu w rejonie ulic: Okrzei – 7SW i 357SW, Towarowej – 298SW i 358SW, Zygmunta Starego – 324SW, Kujawskiej – 344SW; na osiedlu Zamość w rejonie ul. Zesłańców Sybiru – 87SW, 193SW, 194SW 196SW, 348SW; na osiedlu Górnym w rejonie

ul. Kołobrzeskiej – 26SW, 187SW; na osiedlu Gładyszewo w rejonie ul. Kamiennej – 351SW i 352SW;

- na terenach wskazanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, dotychczas niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, m.in. na osiedlu Zamość w rejonie ul. Kusocińskiego – 139SW, w rejonie ul. Browarnej – 143SW;
- na obszarach przewidzianych do przekształceń, na których przewiduje się zmianę dotychczasowej funkcji terenu lub zmianę określonego w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia, wynikające z wygaszania dotychczasowych aktywności oraz ze względu na istniejące uwarunkowania do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dostępność do infrastruktury technicznej komunikacyjnej i społecznej, bliskość innych terenów o funkcji mieszkaniowej), dotyczy to terenów w Śródmieściu w rejonie ulic: dr. Drygasa – 350SW, alei Wojska Polskiego – 227SW, Ossolińskich – 308SW, na osiedlu Zamość w rejonie ulic: Dąbrowskiego – 125SW, Młodych – 244SW, Karpackiej – 103SW i 150SW, Okólnej – 115SW, na osiedlu Jadwiżyn w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich – 347SW;
- na nowych terenach, stanowiących kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich, dotyczy to terenów położonych w rejonie ul. Młodych – 122SW i 142SW;
- na nowych terenach inwestycyjnych, w ramach łączenia funkcji handlu wielkopowierzchniowego z zabudową mieszkaniową i usługową na osiedlu Zamość w rejonie ul. Głuchowskiej – 284SW (Galeria Kasztanowa);
- na obszarach pokolejowych wskazanych do przekształceń, w rejonie ul. Zakopiańskiej – 276SW, w rejonie alei Poznańskiej – 147SW.

Z uwagi na przebiegające w czasie przekształcanie się struktur mieszkaniowych, na wielu terenach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (tj. taka, w ramach której budynki posiadają więcej niż dwa lokale) jest przemieszana z zabudową jednorodzinną (budynki o jednym lub dwóch lokalach). Ponadto na terenie miasta zlokalizowane są budynki, których forma urbanistyczna i typ zabudowy w powszechnym odbiorze uznawane mogą być za zabudowę jednorodzinną o liczbie lokali mieszkalnych wynoszącej trzy i więcej, takie budynki, bez względu na typ zabudowy, włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) objęto również zespoły parkingów i garaży, stanowiących zaplecze funkcjonalne terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowane przede wszystkim na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których parametry zabudowy zasadniczo odbiegają od parametrów zabudowy w sąsiednich strefach mieszkaniowych. Dotyczy to m.in. stref 314SW, 124SW, 35SW, 186SW, 151SW, 110SW, 266SW, 255SW, 264SW i 175SW.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) nie objęto, wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, terenów położonych we wschodniej części miasta, w rejonie planowanego węzła dróg ekspresowych S10 i S11 Piła-Wschód, wskazanych dla lokalizacji osiedla zabudowy wielorodzinnej „Zielone Wzgórze” w związku z przekroczonym limitem chłonności oraz położeniem terenów poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Tereny te objęto strefą usług 132SU, zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązujących dla tych terenów mpzp.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) nie objęto również terenu w rejonie ul. Zielona Dolina, także w związku z przekroczonym limitem chłonności oraz położeniem terenu poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), pozostawiając obszar ten w dotychczasowej funkcji. Teren włączono do strefy otwartej 11SO.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną, stosownie do uwarunkowań lokalnych wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. W strefach w obrębie, których znalazły się działki z istniejącą lub planowaną zabudową jednorodzinną profil strefy rozszerzono o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W strefie 284SW, obejmującej istniejące obiekty wielkopowierzchniowe w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich i ul. Głuchowskiej, uwzględniając wniosek złożony do planu ogólnego w ramach dopuszczonego profilu dodatkowego wskazano tereny handlu wielkopowierzchniowego.

2.2 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej miasta, w szczególności w jego peryferyjnych obszarach, w obrębie osiedli Podlasie, Motylewo, Koszyce i Staszyce.

W Planie ogólnym miasta Piły strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono:

- na terenach o utrwalonym zagospodarowaniu obejmujących zespoły istniejącej jednorodnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zrealizowanej zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz na terenach, na których nie obowiązują obecnie plany miejscowe;
- na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dotychczas niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, m.in.: na osiedlu

Koszyce w rejonie ulic: Opalińskich – 96SJ, Książęcej – 51SJ, Skośnej – 39SJ, Zamiejskiej – 18SJ i 36SJ, Nad Gwdą – 98SJ, Różana Droga – 280SJ; w Śródmieściu w rejonie ulicy Żeleńskiego – 161SJ; na osiedlu Motylewo w rejonie ulic: Kanarkowej i Jastrzębiej – 165SJ, Wroniej – 52SJ, 55SJ, 56SJ, 167SJ, Pelikanowej – 259SJ i Czyżykowej – 56SJ i 261SJ; na osiedlu Gładyszewo w rejonie ul. Kamiennej – 2SJ, 264SJ i 281SJ;

- na obszarach przewidzianych do przekształceń, na których przewiduje się zmianę dotychczasowej funkcji terenu lub zmianę określonego w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia, ze względu na istniejące uwarunkowania do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiących kontynuację tej funkcji, dotyczy to m.in. terenów na osiedlu Motylewo – 53SJ, 58SJ, 256SJ, 260SJ;
- na nowych terenach inwestycyjnych, które zgodnie z dotychczasowymi kierunkami rozwoju, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazane zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dotyczy to terenów na osiedlu Gładyszewo w rejonie ul. Kamiennej – 264SJ.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) nie objęto istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w rejonie ul. Naftowej, ul. Długosza oraz ul. Wapiennej, zlokalizowanych na terenach przemysłowych, gdzie istniejąca zabudowa mieszkaniowa koliduje z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym lub z kierunkami rozwoju określonymi w studium a jej utrwalenie uniemożliwiłoby rozwój funkcji pożądaných i właściwych strefie gospodarczej. Działki, na których znajdują się te budynki objęto strefami gospodarczymi, odpowiednio 20SP, 21SP i 48SP.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) nie objęto terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na osiedlu Koszyce w rejonie ul. Deszczowej oraz ul. Nad Gwdą, w pierwszym przypadku z uwagi na planowaną lokalizację węzła dróg ekspresowych S10 i S11 Piła-Północ teren włączono do strefy otwartej 29SO, w drugim przypadku z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, w związku z położeniem w dolinie rzeki Gwdy, teren włączono do strefy zieleni i rekreacji 35SN.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) nie objęto również, wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, terenów położonych w północno-zachodniej części miasta na osiedlu Gładyszewo, wskazanych dla lokalizacji ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej oraz terenu w rejonie ul. Zielona Dolina, w związku z przekroczonym limitem chłonności oraz położeniem terenów poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), pozostawiając obszary te w dotychczasowej funkcji. Tereny włączono do stref otwartych, odpowiednio 24SO i 11SO.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodziną (SJ), stosownie do uwarunkowań lokalnych, wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód, natomiast nie przewiduje się realizacji zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej z uwagi na brak uzasadnienia dla lokalizacji tego typu zabudowy na obszarze gminy.

2.3 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Na terenie miasta Piły, w jednostkach: Górne (Kośno), Podlasie (Leszków) i Motylewo, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej, jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi. Tereny te, w planie ogólnym miasta Piły, wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). Ponadto strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, objęto tereny rolnicze położone w zachodniej części miasta (Kośno), dla planowanej, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych zabudowy zagrodowej.

Poza wskazaniem zabudowań istniejących i terenów zabudowy zagrodowej wyznaczonej w planach miejscowych, w planie ogólnym nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref (SZ), na pograniczu z terenami otwartymi, gdzie możliwa jest sukcesja lasów bądź terenów zieleni naturalnej na niezagospodarowane jeszcze tereny przeznaczone pod zabudowę, jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. W strefach (SZ) nie przewiduje się realizacji wielkotowarowej produkcji rolnej i rolnictwa z zakazem zabudowy. Dla trzech stref (4SZ, 10SZ i 11SZ) jako profil dodatkowy wskazano teren usług. Możliwość lokalizacji biogazowni dopuszczono wyłącznie w strefie 6SZ (Leszków).

2.4 STREFA USŁUGOWA (SU)

Strefa usługowa zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Tereny wyodrębnione w planie ogólnym jako strefa usług (SU) z zasady obejmują duże jednorodne kompleksy usług, zarówno publicznych jak i komercyjnych. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, sportem i rekreacją, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Usługi komercyjne reprezentują usługi związane z działalnością gospodarczą i lokalne centra usługowe. Ponadto do stref usług (SU) włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całego miasta: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe funkcjonujące w ramach osiedli mieszkaniowych.

Pod względem funkcjonalnym wyznaczone strefy usługowe obejmują:

- tereny ponadlokalnych usług zdrowia (osiedle Górne – strefy 25SU, 26SU, 27SU, osiedle Staszice – strefa 188SU);
- tereny usług nauki wyższego rzędu (osiedle Górne – strefa 20SU, osiedle Zamość – strefa 65SU);
- tereny placówek oświatowych, w tym tereny istniejących publicznych i prywatnych przedszkoli, szkół podstawowych i szkół ponadpodstawowych;
- tereny usług kultu religijnego;
- tereny usług kultury (osiedle Śródmieście – strefy 167SU, 177SU, 197SU, osiedle Zamość – strefy 48SU, 145SU, 147SU);
- tereny administracji i innych usług publicznych;
- tereny usług sportu (osiedle Górne – strefa 1SU, Śródmieście – strefa 2SU, osiedle Zamość – strefy 75SU i 67SU);
- tereny zespołów i ciągów usługowych lokalizowane wzdłuż głównych ulic;
- tereny lokalnych centrów handlowo-usługowych lokalizowanych w strefach mieszkaniowych;
- tereny usług innych niepublicznych lokalizowanych na obszarze miasta.

W ramach strefy usługowej uwzględnione jest również położone przy ul. Na Leszkowie grzebowisko dla zwierząt.

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejącej oraz planowanej, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych zabudowy usługowej. Do strefy usługowej (SU), włączone zostały również nowe tereny inwestycyjne, stanowiące kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich, powyższe dotyczy terenów położonych w sąsiedztwie terenu szpitala Specjalistycznego im. Stanisława Staszica – strefa 188SU.

Ponadto strefą usługową (SU) objęto tereny w rejonie alei Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej – strefa 100SU, które zgodnie z dotychczasowymi kierunkami rozwoju, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazane zostały pod funkcje usługowe, w tym lokalizację elektrowni słonecznej.

Na terenach, na których nie obowiązują plany miejscowe do strefy usługowej (SU) włączono tereny o utrwalonej funkcji usługowej, zabudowane obiektami usługowymi.

Dla stref usługowych (SU) wyznaczonych w ramach planu ogólnego nie określa się rodzaju usług jaki może być realizowany w danej strefie, przesądzenia w tej kwestii mogą nastąpić na etapie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub wydawanych decyzji lokalizacyjnych ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z rozporządzeniem*, poza wyznaczonymi strefami usługowymi (SU), usługi mogą funkcjonować w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną.

Poza wyznaczonymi strefami usługowymi (SU), obiekty usługowe mogą być lokalizowane w strefach

wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 4SZ, 10SZ, 11SZ a także w ramach wyznaczonej strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefy gospodarczej (SP), gdzie podstawowy profil strefy w planie ogólnym został rozszerzony o funkcję usług.

Ponadto w planie ogólnym w ramach wyznaczonego profilu dodatkowego, dopuszczono wybrane rodzaje usług, spośród usług wskazanych w rozporządzeniu*, na wybranych terenach w strefach: infrastrukturalnej (SI), strefie zieleni i rekreacji (SN), strefie cmentarzy (SC) i strefie komunikacyjnej (SK).

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref usługowych, stosownie do uwarunkowań lokalnych wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. Na terenach usług o charakterze gospodarczym profil strefy rozszerzono o tereny składów i magazynów. W kilku strefach dopuszczono lokalizację terenów elektrowni słonecznych (strefy: 20SU, 50SU, 65SU, 100SU, 127SU, 130SU, 206SU, 207SU, 211SU, 218SU).

2.5 STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Strefa handlu wielkopowierzchniowego, zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Duży udział w grupie usług komercyjnych w mieście stanowią wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, które rozwinęły się głównie na obszarze Śródmieścia.

W Planie ogólnym utrzymano funkcję handlu wielkopowierzchniowego w postaci wyznaczenia strefy (SH) na terenach, na których znajdują się istniejące lub planowane obiekty handlu wielkopowierzchniowego wynikające z dotychczasowej polityki planistycznej miasta.

Uwzględniając powyższe, strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono na terenach istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (Śródmieście: ul. 1 Maja – 1SH, ul. Drygasa – 3SH, ul. Zygmunta Starego – 4SH i 10SH, ul. Ogińskiego – 5SH, osiedle Podlasie: ul. Bydgoska – 6SH, ul. Kossaka – 7SH, osiedle Zamość: ul. 500 Lecia Piły – 8SH, osiedle Jadwiżyn: aleja Powstańców Wielkopolskich – 9SH, osiedle Górne: ul. Wyspiańskiego – 12SH) oraz na terenach wskazanych pod funkcję handlu wielkopowierzchniowego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Śródmieście: Plac Zwycięstwa – 2SH, aleja Wojska Polskiego – 11SH).

Poza wyznaczonymi strefami handlu wielkopowierzchniowego (SH), obiekty wielkopowierzchniowe wprowadzono w ramach wyznaczonej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 284SW, gdzie podstawowy profil strefy rozszerzono o taką funkcję. Strefa obejmuje istniejące obiekty wielkopowierzchniowe w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich i ul. Głuchowskiej, zrealizowane na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wnioskiem, złożonym do planu ogólnego,

dopuszczono przekształcenie monofunkcyjnego, wielkopowierzchniowego centrum handlowego w centrum usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefą handlu wielkopowierzchniowego (SH) objęto także tereny położone przy alei Powstańców Wielkopolskich – 13SH, jako kontynuację strefy 9SH oraz przy ul. Wawelskiej – 14SH, jako kontynuację strefy 6SH.

W zakresie profili funkcjonalnych dla stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) wskazano pełen katalog profili dodatkowych z wyjątkiem terenów elektrowni słonecznej, których możliwość lokalizacji wskazano wyłącznie w strefach 6SH i 7SH oraz terenów składów i magazynów, których lokalizację wykluczono w strefach 1SH, 2SH, 3SH, 4SH oraz 10SH.

2.6 STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Strefa produkcji rolniczej, zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Ze względu na charakter przedmiotowej strefy, która zakłada rozwój gospodarstw rolnych, w tym dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej, bez możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych zarówno w zabudowie zagrodowej jak i mieszkaniowej, w Planie ogólnym miasta Piły, wyznaczono wyłącznie jedną strefę produkcji rolniczej (SR), na osiedlu Górnym (Kośno) przy ul. Wypoczynkowej, uwzględniając przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie miejscowym dla lokalizacji obiektów związanych z obsługą stawów rybnych. Tereny rolnictwa funkcjonujące na terenie Piły uwzględnione zostały w ramach stref otwartych (SO).

2.7 STREFA GOSPODARCZA (SP)

Strefa gospodarcza zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Strefą gospodarczą (SP) objęto obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, wynikające z dotychczasowej polityki planistycznej miasta, w tym tereny powojkowe, pokolejowe oraz poprzemysłowe zrehabilitowanych pól irygacyjnych oczyszczalni ścieków i Zakładów Przemysłu Ziemniaczanego, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych a także lokalizację baz transportowych i centrów logistycznych.

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na: terenach o utrwalonej funkcji gospodarczej, na terenach wskazanych pod funkcje gospodarcze w obowiązujących planach miejscowych, na terenach predysponowanych do rozwoju funkcji gospodarczych z uwagi na uwarunkowania przestrzenne, w szczególności oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz sąsiedztwo terenów o funkcji gospodarczej.

Znaczące obszary stref gospodarczych (SP) zlokalizowane są przede wszystkim w zachodniej części miasta – w rejonie Lotniska i ulic: Wypoczynkowej, alei Wojska Polskiego, Długosza oraz we wschodniej części miasta – w rejonie ulic Kossaka i alei Powstańców Wielkopolskich, w rejonie ulic: Wawelskiej, Dworca Celnego i Młodych, w tym w utworzonej Podstrefie Piła Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a także w południowo wschodniej części miasta – w rejonie ulic: Młodych, Przemysłowej, Glinianej, Ceramicznej, Pelikanowej, w tym na terenach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejącej oraz planowanej, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych zabudowy przemysłowej, w tym produkcyjnej, magazynowej i składowej, a także usługowej położonej w obszarach przemysłowych.

Na terenach nie objętych planami miejscowymi do strefy gospodarczej (SP) włączone zostały tereny, które zgodnie z dotychczasowymi kierunkami rozwoju, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdowały się w jednostkach strukturalnych zawierających funkcje przemysłowe, magazynowe i składowe lub były w ten sposób zagospodarowane. Są to tereny położone w zachodniej części miasta, część terenu Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz fragmenty terenów położonych w rejonie ulic: Kossaka i alei Powstańców Wielkopolskich, Młodych, Przemysłowej i Polnej.

W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefach gospodarczych (SP) ustalono pełen katalog profili dodatkowych.

2.8 STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

Strefa infrastruktury technicznej zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

W Planie ogólnym miasta Piły strefą infrastrukturalną (SI) objęto przede wszystkim tereny, na których znajdują się istotne, z punktu widzenia funkcjonowania miasta, obiekty infrastruktury technicznej związanej z dostarczaniem wody, odprowadzaniem ścieków, odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych, zasilaniem w gaz, w ciepło i w energię elektryczną oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy zawierają przede wszystkim tereny, na których zlokalizowane są obiekty, budowle lub instalacje należące do wymienionych wyżej systemów infrastrukturalnych.

Zgodnie z wymaganiami rozporządzenia* do stref (SI) włączone zostały wszystkie tereny infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 0,5 ha.

Uwzględniając powyższe, strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono na terenach:

- ujęć wody ze strefami ochronnymi i stacji uzdatniania wody: „SUW Walecka” – strefa 6SI, „SUW Gładyszewo” – strefa 24SI;
- oczyszczalni ścieków „Gwda” z kompostownią i elektrownią słoneczną – strefy 8SI, 45SI;
- infrastruktury związanej z podczyszczaniem oraz retencjonowaniem i infiltracją wód opadowych lub roztopowych – strefy 1SI, 3SI, 13SI;
- stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I stopnia (SRP I°) ul. Ujska – strefa 22SI;
- kotłowni rejonowych: „KR Zachód” ul. Krzywa – strefa 2SI, „KR Koszyce” ul. Śniadeckich – strefa 17SI, „KR Kaczorska” ul. Kaczorska – strefa 15SI, kotłowni osiedlowej „Staszyce” ul. Rogozińska – strefa 23SI;
- „Elektrociepłowni EC-Koszyce” ul. Śniadeckich wraz z terenem projektowanej „Elektrociepłowni Koszyce II” – strefa 17SI, „Elektrociepłowni EC-Zachód” ul. Krzywa – strefa 2SI;
- głównych punktów zasilania elektroenergetycznego: „GPZ Północ” ul. Kossaka – strefa 18SI, „GPZ Południe” ul. Młodych – strefa 46SI, „GPZ Centrum” aleja Wojska Polskiego – strefa 4SI;
- elektrowni wodnej „EW Koszyce” – strefa 26SI;
- rozdzielni sieciowych elektroenergetycznych: ul. Witosa – strefa 47SI, ul. Czarnkowska – strefa 43SI, ul. Długosza – strefa 40SI, „EW Koszyce” – strefa 26 SI;
- punktu selektywnej zbiorki odpadów PSZOK ul. Łączna – strefa 19SI;
- dwóch stacji paliw przy obwodnicy miejskiej – 55SI oraz przy alei Wojska Polskiego – 67SI.

Strefę infrastrukturalną (SI) wyznaczono również na terenach o powierzchni mniejszej niż 5000 m², obejmujących wybrane stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu II stopnia (SRP II°), awaryjne ujęcia wody oraz główne przepompownie ścieków. Pozostałe tereny infrastruktury istniejącej lub planowanej włączono do pozostałych stref planistycznych.

Strefą infrastrukturalną (SI) objęto również tereny przeznaczone pod strategiczne inwestycje drogowe, których linie rozgraniczające nie zostały jeszcze określone lub wydzielone ewidencyjnie, dotyczy to odcinków dróg ekspresowych S10 i S11 – strefy: 68SI, 69SI, 70SI, 71SI, 72SI, 73SI, 74SI, 75SI, 76SI i 77SI.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref infrastrukturalnych (SI), dodatkowy profil funkcjonalny ustalano dla każdej ze stref indywidualnie w zależności od przewidywanych potrzeb lub występujących w danej strefie obiektów. Stosownie do uwarunkowań lokalnych wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. W strefach, obejmujących tereny kotłowni, oczyszczalni ścieków „Gwda”, elektrowni wodnej EW Koszyce, PSZOK, oraz tereny stacji transformatorowej i rozdzielni sieciowej przy ul. Długosza, w profilach dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze wnioski gestorów infrastruktury technicznej o możliwość

produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE) i jej magazynowania. Tereny usług, jako dodatkowy profil funkcjonalny, dopuszczono ponadto w strefach obejmujących tereny położone w sąsiedztwie stref usługowych, gdzie przewiduje się możliwość przekształcenia w tereny usługowe lub takich, na których zlokalizowane są obiekty usługowe.

2.9 STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Strefa zieleni i rekreacji (SN) stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu przyrodniczego miasta Piły. Strefami zieleni i rekreacji SN objęto różnorodne tereny zieleni z dużym potencjałem zarówno przyrodniczym, jak i rekreacyjnym, stanowiące istotne uzupełnienie systemu przyrodniczego miasta.

Obszary zieleni publicznej, obejmujące ogólnodostępne parki, skwery oraz miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców, włączono w granice stref zieleni i rekreacji SN. Zawierają one zarówno istniejące lokalizacje, jak i planowane, które określone zostały w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Opierając się o cechy poszczególnych terenów oraz uwarunkowania, strefami SN objęto m.in.:

- tereny rekreacyjne nadwodne wraz z otoczeniem: ośrodek wypoczynkowy zlokalizowany nad Jeziorem Płocie 48SN, Jezioro Piaszczyste z kąpieliskiem i plażą 4SN, wschodnią część Zalewu Koszyckiego 82SN, 16SN, tereny położone w dolinie Gwdy 35SN, 44SN, 47SN, 50SN, 51SN, 52SN,
- zbiorniki wodne: stawy na osiedlu Gładyszewo 1SN, zbiornik retencyjny na placu Inwalidów 45SN, tzw. glinianki przy ul. Kusocińskiego 33SN, 62SN i ul. Glinianej 23SN,
- zieleń krajobrazową i ochronną (skarpy/krawędź) rejon ul. Zamiejskiej 15SN, rejon ul. Chopina 8SN, rejon ul. dr. Drygasa 63SN, rejon ul. Podgórnej 72SN, rejon ul. Wiosny Ludów 75SN,
- ogrody działkowe: 5SN, 10SN, 12SN, 25SN, 26SN, 27SN, 49SN,
- parki: Park Miejski im. St. Staszica 11SN, Park przy ulicy Ceglanej 7SN, Park na Wyspie 47SN, Park nad Gwdą im. Tekli Anny Budnowskiej 47SN,
- bulwary: Bulwary Europejskie 47SN, Bulwary Chatellerault 52SN,
- teren gościńca przy drodze w kierunku Zelgniewa (zajazd „Rębajło”, jeden z 37 obiektów, zbudowanych w latach 70-tych na terenie Wielkopolski, obecna nazwa „Stolarnia”) 43SN,
- teren planowanej strzelnicy 79SN,
- zieleńce i skwery,
- tereny rekreacji osiedlowej.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref zieleni i rekreacji (SN), stosownie do uwarunkowań lokalnych wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej dopuszczono na wytypowanych terenach, uzupełniając przeznaczenie podstawowe o ww. usługi, zgodnie z ustaleniami obowiązujących dokumentów planistycznych i z uwzględnieniem warunków przestrzennych.

2.10 STREFA CMENTARZY (SC)

Strefa cmentarzy zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Wyznaczono 12 stref obejmujących tereny dwóch czynnych cmentarzy: Cmentarz Komunalny w Pile przy ul. Motylewskiej – strefa 4SC i Cmentarz Parafialny w dzielnicy Motylewo przy ul. Sokolej – strefa 5SC, oraz dziesięć terenów historycznych cmentarzy z różnych okresów i różnych wyznań. Cmentarze historyczne objęte są ochroną konserwatorską, cztery z nich zostały wpisane do rejestru zabytków: cmentarz katolicki z 1840 r. przy ul. Asnyka – strefa 1SC, cmentarz katolicki z XX w. przy alei Powstańców Wielkopolskich – strefa 7SC, cmentarz choleryczny I wojny światowej – 11SC, cmentarz wojenny żołnierzy Armii Radzieckiej i Wojska Polskiego z lat 1949-1953 w Pile-Leszkowie – strefa 6SC, pozostałe cmentarze ujęto w Gminnej Ewidencji Zabytków: cmentarz katolicki przy ul. Mickiewicza – strefa 9SC oraz cmentarze ewangelickie na osiedlu Koszyce – strefa SC, przy ul. Błotnej – strefa 3SC, ul. Zamiejskiej – 2SC i w Kuźniku – strefa 12SC, na osiedlu Jadwiżyn przy ul. Śniadeckich – strefa 8SC oraz na osiedlu Motylewo przy ul. Sokolej – 10SC.

Strefą cmentarzy (SC) nie objęto, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zlikwidowanych cmentarzy: ewangelickiego (rodowego) przy ul. Wawelskiej oraz żydowskiego przy ul. Konopnickiej, z uwagi na dotychczasowy, kilkudziesięcioletni sposób wykorzystania ich terenów. W pierwszym przypadku jest to zabudowa produkcyjna związana z przetwórstwem drzewnym i brak, poza grupą kilku drzew, zachowanych historycznych śladów założenia. W drugim przypadku zniszczenie i likwidacja cmentarza żydowskiego i zagospodarowanie jego terenu nastąpiło już w latach 30-tych ubiegłego wieku w czasie okupacji niemieckiej a obecnie niewielki południowo-zachodni fragment stanowi teren przedszkola a pozostałą część tereny Ministerstwa Obrony Narodowej. Teren zlikwidowanego cmentarza przy ul. Wawelskiej, zgodnie objęto strefą produkcji 31SP. Teren dawnego cmentarza żydowskiego przy ul. Konopnickiej w części, na której zlokalizowane jest przedszkole objęto strefą usługową 191SU, pozostała część, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi teren zamknięty, wyłączony z granic Planu ogólnego Piły.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla wszystkich stref cmentarzy wskazano tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód. Dla stref cmentarzy 4SC i 5SC, obejmujących czynne cmentarze, profil strefy rozszerzono o teren usług kultu religijnego i teren usług handlu detalicznego.

2.11 STREFA GÓRNICTWA (SG)

Strefa górnictwa, zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

W Planie ogólnym miasta Piły wyznaczono jedną strefę górnictwa (SG), obejmującą złoża kruszywa naturalnego (piasków skaleniuowo-kwarcowych) „Piła-Motylewo TM” (nr złoża KN 18290).

Na chwilę sporządzania dokumentu koncesja na wydobywanie kopaliny nie została wydana. Brak jest tym samym, wyznaczonego dla złoża obszaru górniczego i terenu górniczego, o których mowa w art. 6 i art. 32. ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Strefę górnictwa wyznaczono w granicach działek o nr ewid. 4, 5 i 7 (obwód 40), obejmując poza obszarem samego złoża przyległe tereny.

W celu umożliwienia na etapie sporządzenia planu miejscowego ustalenie dowolnego kierunku rekultywacji terenu, po wyeksploatowaniu złoża, w strefie górnictwa (SG), w zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych, wskazano teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód.

2.12 STREFA OTWARTA (SO)

Strefa otwarta zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Strefę otwartą (SO) wyznaczono przede wszystkim, na terenach chronionych przed zabudową, gdzie możliwość lokalizacji obiektów budowlanych jest mocno ograniczona a czasem niemożliwa.

Do tej strefy zakwalifikowano najbardziej cenne przyrodniczo obszary, w tym objęte ochroną prawną, będące ważnym elementem ekosystemu przyrodniczego a także stanowiące podstawowy element struktury systemu zieleni miasta, których sposób zagospodarowania jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych.

Obszary te pełnią ważne funkcje środowiskowe, do których należą m.in.: zapewnienie właściwego przewietrzania miasta, niwelowanie miejskiej wyspy ciepła, retencjonowanie wód, ochrona bioróżnorodności, ochrona rzeźby terenu przed degradacją, ochrona terenów ujęć wód oraz izolacja terenów strefy gospodarczej od terenów stref mieszkaniowych.

Wraz z wyznaczonymi w planie ogólnym strefami zieleni i rekreacji (SN), stanowią część systemu przyrodniczo-rekreacyjnego miasta, zapewniając atrakcyjną krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców.

Większość tych terenów objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłącznych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku).

Opierając się o cechy poszczególnych terenów oraz uwarunkowania formalne, strefą (SO) objęto:

- tereny rezerwatów przyrody: „Kuźnik” – strefa 58SO oraz „Nietoperze w Starym Browarze” – strefa 30SO,
- większość terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”,
- tereny będące przedmiotami ochrony obszarów Natura 2000: przeważająca część obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą” (PLB300012), niemal wszystkie wydzielania specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Pilska” (PLH300045),
- teren użytku ekologicznego „Zakole” – strefa 33SO,
- tereny o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym korytarze ekologiczne dolin rzecznych: Gwdy – strefa 11SO, 27SO, 40SO, Rudy – strefy 55SO, 60SO i 11SO, Młynówki – strefa 50SO, 53SO,
- wody powierzchniowe, m. in. jeziora: Okoniowe – strefa 40SO, Płocie (Płotki), Piaseczno (Jeleniowe) i Bagienne (Błotne) – strefa 2SO oraz zachodnia część Jeziora Koszyckiego (Zalewu Koszyckiego) – strefa 32SO i 57SO,
- tereny lasów,
- tereny stanowiące strefę ochronną zasobów wodnych – strefa 31SO i 58SO,
- tereny podmokłe i tereny wrażliwe na zmiany poziomu wód gruntowych m.in teren Bagna Dolaszewo – strefa 8SO, tereny łąk w rejonie ul. Brukowej – strefy 57SO, 61SO i 17SO,
- przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane).

Do stref otwartych (SO) włączone zostały również strategiczne inwestycje drogowe, których linie rozgraniczające nie zostały jeszcze określone lub wydzielone ewidencyjnie, obejmujące korytarze przebiegu dróg ekspresowych S10 i S11 z węzłami Piła-Północ, Piła-Wschód, Piła-Przemysłowa i Piła-Południe oraz drogi zbiorczej dla obsługi lotniska – strefy od 77SO do 93SO.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref otwartych (SO) wskazano tereny zieleni urządzonej, z wyjątkiem stref obejmujących tereny obszarowych form ochrony przyrody oraz tereny przebiegu dróg ekspresowych S10 i S11, w których nie przewiduje się zainwestowania innego niż ten, który możliwy jest w ramach profilu podstawowego.

Ze względu na niekorzystne oddziaływanie, mogące powodować zakłócenie walorów środowiskowych oraz krajobrazowych poszczególnych terenów, w strefach (SO) nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych a także biogazowni. Dla jednej ze stref SO, obejmującej południową część Jeziora Koszyckiego, jako profil dodatkowy wskazano teren elektrowni wodnej.

2.13 STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Strefa komunikacyjna zgodnie z rozporządzeniem*, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Strefą komunikacji (SK) objęto, istniejące oraz planowane, najważniejsze obiekty infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta z zastosowaniem dopuszczalnego zakresu strefy. Do tej strefy przypisano m.in. dworzec i linie kolejowe, tereny byłego lotniska wojskowego oraz drogi posiadające klasę techniczną wyższą niż zbiorczą. Przy włączaniu do strefy komunikacyjnej (SK) terenów dróg oparto się na klasie drogi określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice stref komunikacyjnych dla istniejących elementów systemu transportowego wyznaczono w oparciu o sposób użytkowania terenu, przy równoczesnym uwzględnieniu podziałów ewidencyjnych gruntów i budynków oraz struktury własności. Wyjątek stanowi odcinek obwodnicy śródmiejskiej, obejmujący ulice: Okólną, Kusocińskiego i Głuchowską – w tym przypadku granice strefy komunikacyjnej określono na podstawie linii rozgraniczających wynikających z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) była lokalizacja potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny w odpowiednich decyzjach administracyjnych.

Strategiczne inwestycje drogowe, których linie rozgraniczające nie zostały jeszcze określone lub wydzielone ewidencyjnie zostały uwzględnione w Planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) lub stref infrastrukturalnych (SI), których profil lub parametry zagospodarowania nie stoją w kolizji z planowanymi inwestycjami transportowymi. Dotyczy to przede wszystkim dróg ekspresowych S10 i S11 z węzłami Piła-Północ, Piła-Wschód, Piła-Przemysłowa i Piła-Południe oraz drogi zbiorczej dla obsługi lotniska i terenów przyległych wraz z nowymi odcinkami drogowymi o przebiegu zachodnio-południowym, stanowiących zamknięcie obwodnicy miejskiej Piły.

Przy włączaniu do strefy komunikacyjnej (SK) terenów komunikacji kolejowej bazowano na informacjach pozyskanych od zarządców sieci transportu kolejowego – PKP S.A i PKP PLK S.A. Jedną z głównych przesłanek wskazania terenów komunikacji kolejowej w strefie komunikacyjnej (SK) była informacja o działkach stanowiących obecnie obszary kolejowe oraz o terenach zamkniętych ujętych w Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

System komunikacji kolejowej wchodzący w skład strefy komunikacyjnej (SK) uwzględnia tereny komunikacji kolejowej, na których przebiegają linie kolejowe znaczenia państwowego – linie kolejowe: nr 18 Kutno–Bydgoszcz–Piła, nr 203 Piła–Krzyż i Piła–Chojnice–Tczew, nr 354 Poznań–Piła, nr 403 Piła–Wałcz–Ulikowo (Szczecin), nr 405 Piła–Szczecinek–Słupsk–Ustka oraz linia towarowa nr 374 Mirosław Ujski–Piła. W granicach strefy komunikacyjnej ujęto także działki zajęte przez budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowych oraz przewozu osób i rzeczy, w tym przystanki osobowe Piła Podlasie, Piła Fabryczna i Piła Kalina. Dworzec Piła Główna, w celu umożliwienia lokalizacji usług związanych z obsługą podróżnych oraz osób korzystających z przestrzeni dworcowej, objęto odrębną strefą 10SK obejmującą tzw. „wyspę dworcową” – teren związany z funkcjonowaniem dworca, w tym budynki dworcowe.

W Planie ogólnym połączono w strefie komunikacyjnej tereny o wybranych przeznaczeniach ujętych w profilu podstawowym i nie wyznaczono podziałów uwzględniających granice pomiędzy systemem transportu drogowego i kolejowego, w związku z powyższym, strefą 1SK objęto drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne i tereny komunikacji kolejowej położone po wschodniej stronie rzeki Gwdy, strefą 9SK objęto drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne i tereny komunikacji kolejowej położone po zachodniej stronie rzeki Gwdy. Wyznaczenie granic między systemami transportowymi oraz różnymi klasami lub typami dróg będzie przedmiotem regulacji planów miejscowych.

Teren planowanego lotniska użytku wyłącznego Piła (EPPI), jako teren komunikacji lotniczej został objęty odrębną strefą komunikacyjną – strefa 8SK. Strefę wyznaczono w liniach rozgraniczających tereny obejmujące część lotniczą lotniska – obszar przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i związanego z tym ruchu statków powietrznych, wraz z lotniczymi obiektami i urządzeniami służącymi do obsługi tego ruchu oraz związanymi z funkcjonowaniem lotniska, ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny przylegające do wyznaczonej części lotniczej, przeznaczone do lokalizacji zabudowy wielofunkcyjnych usług lotniczych i towarzyszących usługom lotniczym, w tym obiektów magazynowych, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów o funkcji szkoleniowej, administracji, naukowej, badawczej i muzealnej, włączono do innych stref planistycznych – stref gospodarczych 24SP i 25SP oraz stref usługowych 206SU, 207SU i 208SU.

Do terenów komunikacji lotniczej zaliczają się także tereny lokalizacji lądowisk sanitarnych. W Pile funkcjonuje lądowisko przeznaczone do transportu medycznego przy Szpitalu Specjalistycznym im. Stanisława Staszica (ul. Rydygiera). Ponieważ lądowisko stanowi zaplecze terenu usług medycznych, w Planie ogólnym miasta Piły, nie zostało objęte odrębną strefą komunikacyjną (SK) tylko włączone do strefy usługowej 188SU, obejmującej tereny szpitala.

W profilu podstawowym stref komunikacyjnych (SK) wymienia się także tereny komunikacji wodnej. Rzeka Gwda przepływająca przez miasto jest prawym dopływem rzeki Noteci, europejskiej śródlądowej drogi wodnej E70. Transport wodny na rzece Gwdzie realizowany jest przez jednostki w ramach działalności rekreacyjnej i turystycznej, w związku z powyższym w Planie ogólnym miasta Piły rzekę Gwdę włączono do stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO).

Tereny parkingów i garaży, stanowiących obiekty obsługi komunikacji, lecz stanowiących jednocześnie zaplecze funkcjonalne terenów z zabudową mieszkaniową lub usługową a także tereny placów miejskich włączono w obszary innych stref planistycznych. Wyjątkiem są duże zespoły garaży lub parkingów, położone peryferyjnie względem zespołów zabudowy mieszkaniowej lub takie, w obrębie których zlokalizowano lub zaplanowano obiekty usługowe, których parametry zabudowy zasadniczo odbiegają od parametrów zabudowy w sąsiednich strefach mieszkaniowych lub usługowych.

W Planie ogólnym miasta Piły zrezygnowano z wyznaczenia stref komunikacyjnych (SK) dla terenów baz i zajezdni autobusowych, przyjmując że zaplecze dla transportu autobusowego może rozwijać się w sposób elastyczny na terenach ujętych we wszystkich strefach planistycznych. Istniejącą zajezdnię Miejskiego Zakładu Komunikacji przy ul. Łącznej objęto strefą usługową 86SU, natomiast istniejącą bazę Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej przy ul. Przemysłowej włączono do strefy gospodarczej 63SP.

Szereg obiektów infrastruktury transportowej, w związku z ograniczonym zakresem ustaleń Planu ogólnego, nie zostało włączonych do stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej: dróg lokalnych i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej czy parkingów, które stanowią część podstawowego profilu wszystkich pozostałych wielofunkcyjnych stref planistycznych. W związku z powyższym znalazły się w strefach innych niż strefa komunikacyjna (SK).

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych, stosownie do uwarunkowań przestrzennych dla stref komunikacji (SK) wskazano, jako dodatkowe profile funkcjonalne teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej i teren zieleni naturalnej, z wyjątkiem stref 1SK i 9SK, obejmujących tereny komunikacji drogowej i kolejowej, w których nie dopuszcza się zainwestowania innego niż ten, który możliwy jest w ramach profilu podstawowego.

3. ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się obowiązkowo, w sposób przewidziany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy. Obowiązujące przepisy uzależniają możliwości rozwoju gminy w zakresie mieszkalnictwa od prognoz demograficznych oraz istniejących w gminie zasobów mieszkaniowych.

Kluczową kwestią jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców. Piła jest jednym z licznych miast w Polsce, których populacja maleje. Bardzo istotne są również zmiany demograficzne, bezpośrednio przekładające się na potrzeby mieszkaniowe. Współczesne społeczeństwa przechodzą przez zmiany, takie jak starzenie się populacji czy zmiana struktury rodzin, w konsekwencji pojawia się więcej osób żyjących w gospodarstwach jednoosobowych. Zapotrzebowanie na mieszkania generowane jest nie tylko przez nowych mieszkańców, ale również obecnych, których standard zamieszkania wymaga poprawy. Planowanie nowej zabudowy mieszkaniowej ma dwa podstawowe cele: zapewnienie mieszkań dla nowych mieszkańców oraz rozgęszczenie istniejących mieszkań poprzez wzrost powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jedną osobę.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, tj. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się na podstawie różnicy między prognozowaną liczbą mieszkańców gminy za 20 lat, opartą na najnowszych dostępnych danych, a bieżącym stanem powierzchni użytkowej mieszkań, w stosunku do prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca za ten sam okres.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zaapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5%

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Za rok bazowy, z którego pochodzą najnowsze dane, uznano rok 2024 (dane aktualizowane są w połowie każdego roku, a w przypadku danych za rok 2024, aktualizacja nastąpiła 23.06.2025 roku).

Prognozowana liczba mieszkańców gminy

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024 – 2044.

Piła należy do licznej grupy wyludniających się miast w Polsce, charakteryzujących się trwałym spadkiem ludności. Według dostępnych danych statystyki publicznej, liczba mieszkańców Piły w 2024 roku wynosiła 69383, 10 lat wcześniej w 2014 r. wynosiła 74333 natomiast 20 lat wcześniej w 2004 r. wynosiła 75248. Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 31.12.2024 roku) wskazuje, że liczba ludności Piły zmaleje z poziomu 69383 w 2024 roku do poziomu 58246 mieszkańców w 2044 roku.

Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi:

$$M_{2044} = 58\,246 + 5\% = 61\,158 \text{ osób}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Przepisy prawa dają możliwość wyboru jednego z dwóch alternatywnych wzorów do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$1) P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$2) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Standard mieszkaniowy w Pile w 2024 roku wynosił 27,9 m²/osobę. Wykazuje się on tendencją wzrostową; jeszcze 10 lat wcześniej, w 2014 roku, jego wartość wynosiła jedynie 23,8 m²/osobę, natomiast 20 lat wcześniej – tylko 21,1 m²/osobę. Zgodnie z istniejącymi trendami będzie ona nadal rosła.

łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie PUM₀ oraz dane do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, przyjęto na podstawie danych dla miasta Piły z roku bazowego tj. 2024 r. (Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, aktualizacja nastąpiła 22.05.2025 r.) przedstawiono w poniższej tabeli:

PUM2024	1 932 318 [m²]
P2024	27,9 [m²/os.]
P2014	23,8 [m²/os.]
P2004	21,1 [m²/os.]

Wyliczona według wskazanych alternatywnych wzorów prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$1) P_{2044} = 2P_{2024} - P_{2004} = 2 \times 27,9 - 21,1 = 34,7 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

$$2) P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014} = 3 \times 27,9 - 2 \times 23,8 = 36,1 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Ustawodawca przewidział konieczność zwiększenia standardu mieszkaniowego i poza metodologią prognozowania jego wzrostu poprzez alternatywę dwóch wzorów, na podstawie art. 3 ust. 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru na poziomie 40 m², wobec powyższego do dalszych obliczeń przyjęto wartość P₂₀₄₄ = 40 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Uwzględniając powyższe założenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044 dla miasta Piły, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się zgodnie ze wzorem:wynosi 12850 osób.

$$ZAP = M_{2044} - \frac{PUM_{2024}}{P_{2044}}$$

gdzie:

M₂₀₄₄ = 58 246 + 5% = 61 158 osób – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₂₀₂₄ = 1 932 318 m² – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Pile według stanu na 2024 rok

P₂₀₂₄ = 40 m²/os.– prognozowana na rok 2044 powierzchnia użytkowa mieszkań w Pile na jednego mieszkańca

Zgodnie z przedstawioną metodą obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Pile wynosi:

$$ZAP=61\,158-\frac{1\,932\,318}{40}=12\,850 \text{ osób}$$

Interpretacja tego wyniku pozwala wyciągnąć wniosek, że optymalnym będzie zapewnienie 12850 nowych miejsc w mieszkaniach – zarówno dla nowych, jak i obecnych mieszkańców, których standard zamieszkiwania ulegnie poprawie. W granicach miasta powinno zostać zaplanowane 514000 m² nowej powierzchni użytkowej mieszkań (12850 osób x 40 m²/os.).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, chłonność („pojemność”) terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa (suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie), nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych. W Pile przedział ten wynosi od 8995 do 16705 osób i nie może przekroczyć 668200 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$8\,995 \text{ os.} < Ch < 16\,705 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych

3.2 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które miasto może wyznaczyć w Planie ogólnym miasta Piły, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową o funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w planie ogólnym obliczona została chłonność terenów niezabudowanych (Ch), w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, czyli w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. W obliczeniach uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej

zabudowie i terenów wskazanych do przekształceń oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, uwzględniając prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przyjęto następujący wzór na obliczenie całkowitej chłonności terenów niezabudowanych:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

gdzie:

Ch - chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],
Ch_n - chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [os.].

Na potrzeby obliczenia chłonności pojedynczego terenu niezabudowanego Ch_n, w tym luki w istniejącej zabudowie, wykorzystano wzór zawarty w projekcie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy:

$$Ch_n = I_{st} \times W_{kor} \times P_n$$

gdzie:

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [os.]

I_{st} – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej na podstawie art. 13e ust. 3 ustawy,

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy dla strefy planistycznej określony na podstawie analiz planowanego w strefie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, uwzględniający prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,

P_n – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej wyrażona w hektarach.

Przy wyznaczaniu wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy dla strefy planistycznej W_{kor} uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
 - a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, z uwagi na różnice udziału funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,

- b) położenia terenu w granicach wyznaczonych, w obowiązujących mpzp, jednostek planistycznych,
- c) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
- d) parametrów określonych dla stref planistycznych:
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- e) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji (W_{netto}) wynoszącego 0,7, wyznaczonego na podstawie analizy aktualnych projektów architektonicznych.

Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz, określono wskaźniki korygujące W_{kor} , których wartości przedstawiono w poniższej tabeli:

wskaźnik korelacji	charakter zabudowy	wartość wskaźnika korelacji
W_1	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w obrębie działki budowlanej w wyznaczonej jednostce planistycznej	230
W_2	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z udziałem terenów mieszkaniowych w obrębie jednostek planistycznych wynoszącym 80%	184
W_3	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – budynki usługowe z udziałem funkcji mieszkaniowej wynoszącym nie więcej niż 50%	115
W_4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obrębie działki budowlanej	60
W_5	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z udziałem terenów mieszkaniowych w obrębie jednostek planistycznych wynoszącym 80%	48
W_6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna	26
W_7	zabudowa zagrodowa	15

Aby dokonać obliczeń, zgodnie z wyżej opisaną metodą, wyznaczono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie oraz uwzględniono obszary wskazane do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, tj. tereny zabudowane, które wymagają nowego zagospodarowania i nowej funkcji a także nowe tereny inwestycyjne dla funkcji mieszkaniowej, wskazane w kierunkach polityki przestrzennej gminy.

Badania dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej, dzięki czemu zidentyfikowano także luki o małej powierzchni w zabudowie istniejącej.

Następnie obliczono chłonność w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

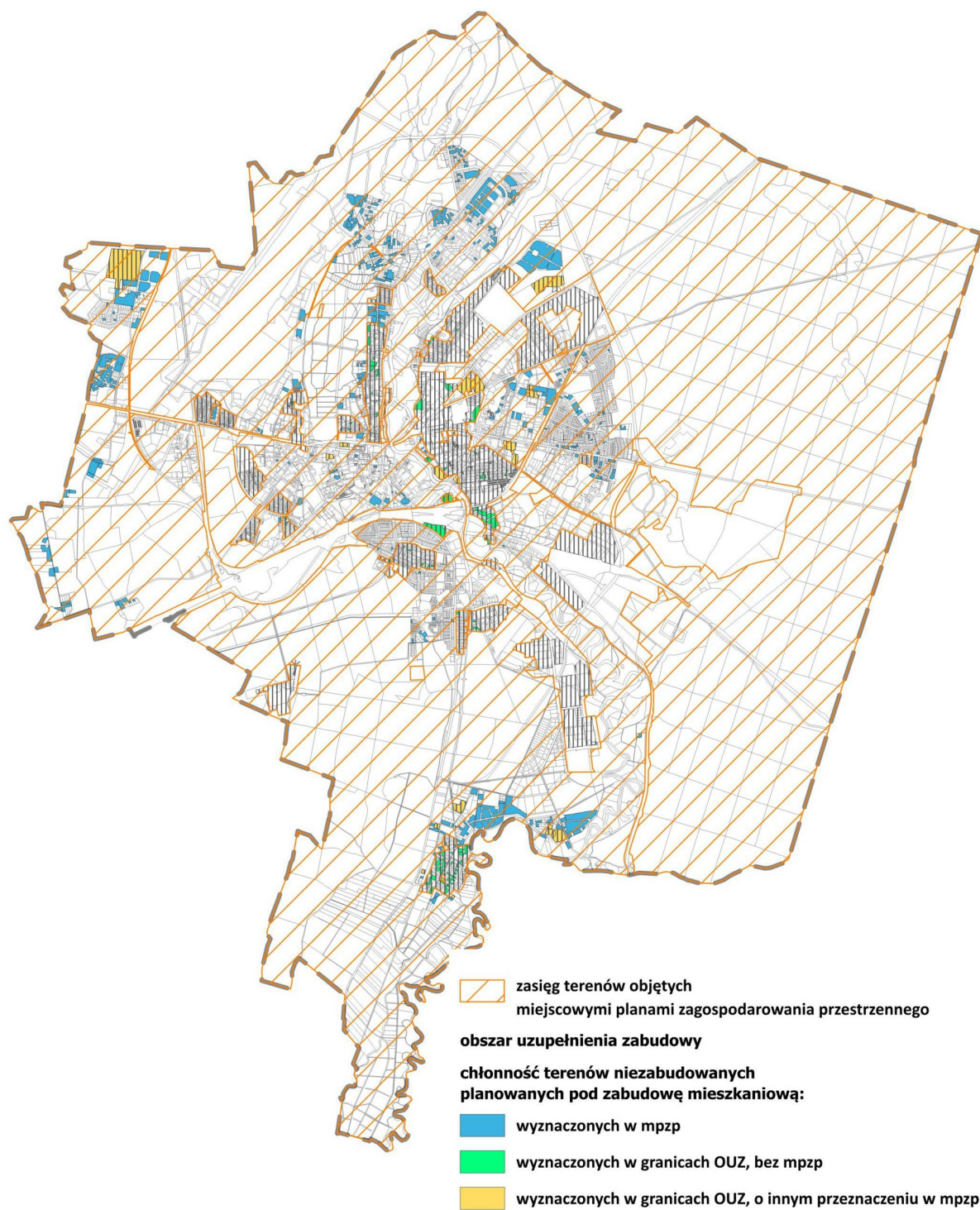
- dla obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), w tym nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji mieszkaniowej, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dla obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), wskazanych do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w tym terenów zabudowanych, które wymagają nowego zagospodarowania i nowej funkcji oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie sum chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w wyznaczonych strefach planistycznych w podziale na tereny niezabudowane objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tereny niezabudowane położone w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) i tereny wskazane do przekształceń, mieszczące się w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) przedstawiono w poniższej tabeli.

	Kategoria terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, przeznaczona pod funkcję mieszkaniową w obrębie stref planistycznych	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wyrażona w liczbie mieszkańców
		hektary	osoby
1	tereny niezabudowane w strefie planistycznej, w tym luki w zabudowie, umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami planów miejscowych	143,91	10817
2	tereny niezabudowane w strefie planistycznej, w tym luki w zabudowie, umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, znajdujące się w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) i nieobjęte obowiązującymi planami miejscowymi	19,81	3869
3	tereny w strefie planistycznej, objęte obowiązującymi planami miejscowymi na których przewiduje się zmianę przeznaczenia na funkcję mieszkaniową, znajdujące się w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ)	43,77	6014
	łącznie:	207,59	20700

Wyniki analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniające strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową wyznaczone w planie ogólnym miasta Piły wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu może podlegać ok. 207 ha terenów, które mogą przyjąć ok. 20,7 tys. osób. Przy założeniu standardu mieszkaniowego na poziomie 40 m² na osobę, potencjał niezabudowanych obszarów w tkance miejskiej wynosi ok. 828 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Rys. 1 Rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową według etapu analizy



Do terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej o największym potencjale chłonności należą:

- Tereny na osiedlu Zamość, gdzie szacowany przyrost liczby mieszkańców wynosi blisko 8 tys. osób, przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną. Obejmują one m.in. tereny wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Podchorążych i ul. Witosa oraz tereny wskazane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów w rejonie ul. Kusocińskiego i ul. Browarnej, gdzie już rozpoczął się proces zabudowy. Znaczną część rezerwy stanowią tereny wskazane do przekształceń na funkcję mieszkaniową, w tym tereny wymagające zmiany określonego w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia, do których należą tereny w rejonie ul. Karpackiej, ul. Głuchowskiej i Browarnej oraz tereny, bez planów miejscowych w rejonie ul. Dąbrowskiego i ul. Młodych.
- Tereny zlokalizowane w centrum miasta (osiedle Śródmieście), gdzie przyrost liczby mieszkańców szacuje się na poziomie ponad 3 tys. osób, obejmujące przede wszystkim tereny w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Tereny o największej chłonności koncentrują się w rejonach ul. Towarowej, ul. Zygmunta Starego, alei Wojska Polskiego, ul. dr Drygasa.
- Tereny na osiedlu Gładyszewo, gdzie szacowany przyrost liczby mieszkańców wynosi prawie 2,5 tys. osób, z dominującym udziałem prywatnych terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Znaczną część rezerwy stanowią grunty położone w części północno-wschodniej, będące własnością gminy Piła, których chłonność została oszacowana na ponad 1600 potencjalnych mieszkańców, przeznaczone pod lokalizację nowego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi jej usługami i terenami zieleni.
- Tereny na osiedlu Koszyce, których łączna szacowana chłonność wynosi ponad 2 tys. osób, obejmujące zarówno zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczoną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Konstancji i ul. Bnińskich, jak i jednorodzinną, o największej koncentracji niezbudowanych działek w rejonie ul. Opalińskich, ulic Szlacheckiej i Parkowej, ul. Skośnej, ul. Zamiejskiej, ul. Brukowej i ul. Różana Droga.

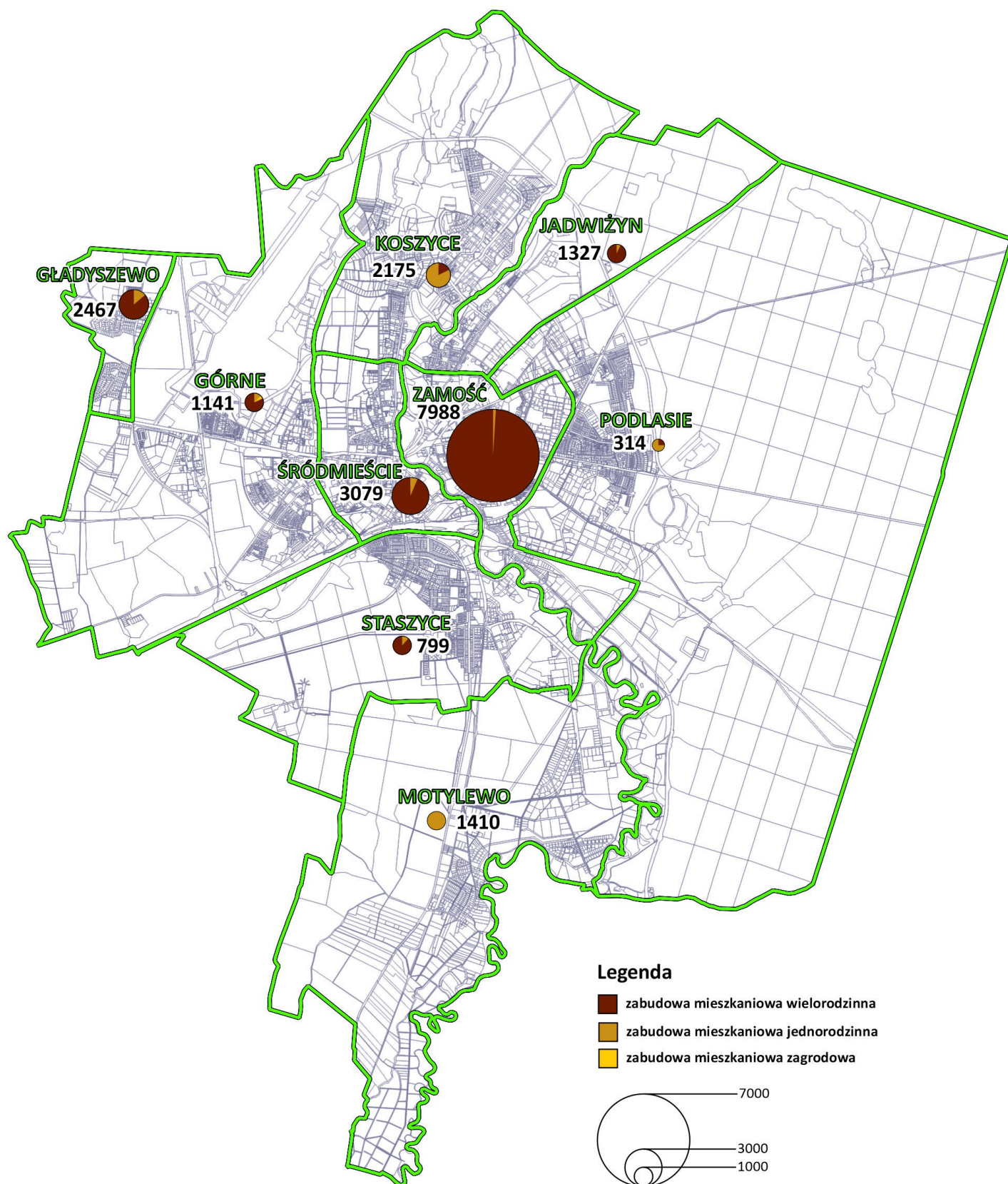
Łączny przyrost liczby mieszkańców na poziomie ponad 1000 osób oszacowany został dla terenów wyznaczonych w obrębie osiedli Motylewo – 1410, Jadwiżyn – 1327 i Górne – 1141.

Najmniejszym potencjałem chłonności charakteryzują się osiedla Staszice – 799 osób i Podlasie – 314 osób.

Zestawienie sum chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w wyznaczonych strefach planistycznych w obrębie osiedli przedstawiono w poniższej tabeli.

osiedle	strefa	tereny wskazane w mpzp	tereny wskazane w decyzjach wzizt	luki w zabudowie	tereny do zmiany funkcji bez mpzp	tereny do zmiany funkcji i zmiany mpzp	łącznie w strefach	suma
GŁADYSZEWO	SW	1623,62	0	0	0	0	1623,62	2467
	SJ	501,61	0	0	0	341,88	843,49	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
GÓRNE	SW	883,56	49,52	0	0	0	933,08	1141
	SJ	132,47	0	16,06	0	0	148,53	
	SZ	59,29	0	0	0	0	59,29	
KOSZYCE	SW	800,43	0	0	0	0	800,43	2175
	SJ	1344,49	6,40	24,03	0	0	1374,92	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
ŚRÓDMIEŚCIE	SW	1776,78	0	66,2	372,67	710,43	2926,08	3079
	SJ	117,95	13,87	20,86	0	0	152,68	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
JADWIŻYN	SW	0	0	0	0	1121,05	1121,05	1327
	SJ	192,92	2,46	10,96	0	0	206,34	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
ZAMOŚĆ	SW	2026,01	574,53	41,76	1714,00	3595,30	7951,60	7988
	SJ	22,88	6,44	7,07	0	0	36,49	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
PODLASIE	SW	63,09	0	0	0	0	63,09	314
	SJ	251,15	0	0	0	0	251,15	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
STASZYCE	SW	0	0	12,54	712,27	0	724,81	799
	SJ	42,17	11,70	20,32		0	74,18	
	SZ	0	0	0	0	0		
MOTYLEWO	SW	0	0	0	0	0	0	1410
	SJ	979,57	77,63	108,52	0	244,46	1410,18	
	SZ	0	0	0	0	0	0	
		łącznie	łącznie	łącznie	łącznie	łącznie		20700
		10817	742	328	2799	6014		

Rys. 2 Rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową – bilans chłonności w obrębie osiedli



3.3 PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w Pile wynosi 12850 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d. ust. 2, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Dla gminy Piła oznacza to konieczność spełnienia nierówności:

$$\begin{aligned} 70\% \text{ ZAP} < \text{Ch} < 130\% \text{ ZAP} \\ 8995 < \text{Ch} < 16705 \end{aligned}$$

Obliczona sumaryczna chłonność (Ch) wszystkich terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), obszarach zabudowanych podlegających przekształceniom w kierunku zabudowy mieszkaniowej, w tym wyznaczonych w wyniku powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wynosi łącznie 20700 osoby, co stanowi 161% zapotrzebowania (ZAP = 12850 osób).

Warunek określony w art. 13d ust. 2 *ustawy* mówiący, iż suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie nie został spełniony.

$$70\% \text{ZAP} = 8995 < \text{Ch} = 20007 > 130\% \text{ZAP} = 16705$$

Zgodnie z art. 13d. 1 *ustawy* strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Wyznaczając strefy SW, SJ i SZ wzięto pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie, będące pochodną m.in. chłonności terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, zapotrzebowania na nową zabudowę, zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny inwestycyjne można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Analiza potrzeb miasta w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wykazała, iż obowiązujące dokumenty planistyczne wskazują na nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ogółem. Jednocześnie dokumenty planistyczne nie wykorzystują w pełni możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w centrum miasta i jego pobliżu mimo dostępności infrastruktury technicznej i społecznej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest podstawową funkcją kształtującą miasto i pożądana jest, w miejscach wymagających przekształceń. Dogęszczenie zabudową mieszkaniową wielorodzinną istniejącej tkanki miejskiej oraz przekształcanie istniejącej zabudowy właściwej terenom pokolejowym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stanowi o racjonalizacji polityki przestrzennej umożliwiającej rozwój mieszkalnictwa tam gdzie dostęp do infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej jest nieograniczony.

Uwzględnienie wniosków odpowiadających na te potrzeby możliwe było w miejscach gdzie obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany został zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1-5 oraz został dodany zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczenie dodatkowych terenów umożliwiających jej realizację poza obszarami wskazanymi pod ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uznano za pożądane jedynie w obszarach uzupełnienia istniejącej zabudowy lub jako domknięcie powstającej zabudowy na osiedlu Gładyszewo.

Chłonność terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w rozdziale 3.2 wynosi 20700 osób i jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Pile.

W związku z powyższym i zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej (SJ, SW, SZ) w Planie ogólnym Piły wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Jednym z dodatkowych (nieobligatoryjnych) ustaleń planu ogólnego jest obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), który stanowi podstawę prawną wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest szczególnie istotne dla terenów nieobjętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miasto Piła jest w ok. 90% swojej powierzchni pokryte mpzp, pozostałą część stanowią głównie obszary zabudowane. Aby umożliwić realizację inwestycji na terenach nieobjętych mpzp, w planie ogólnym miasta Piły wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z powyższym Rozporządzeniem, OUZ wyznaczono w oparciu o istniejące budynki. Podstawę do pozyskania informacji o budynkach oraz ich geometrii stanowiła:

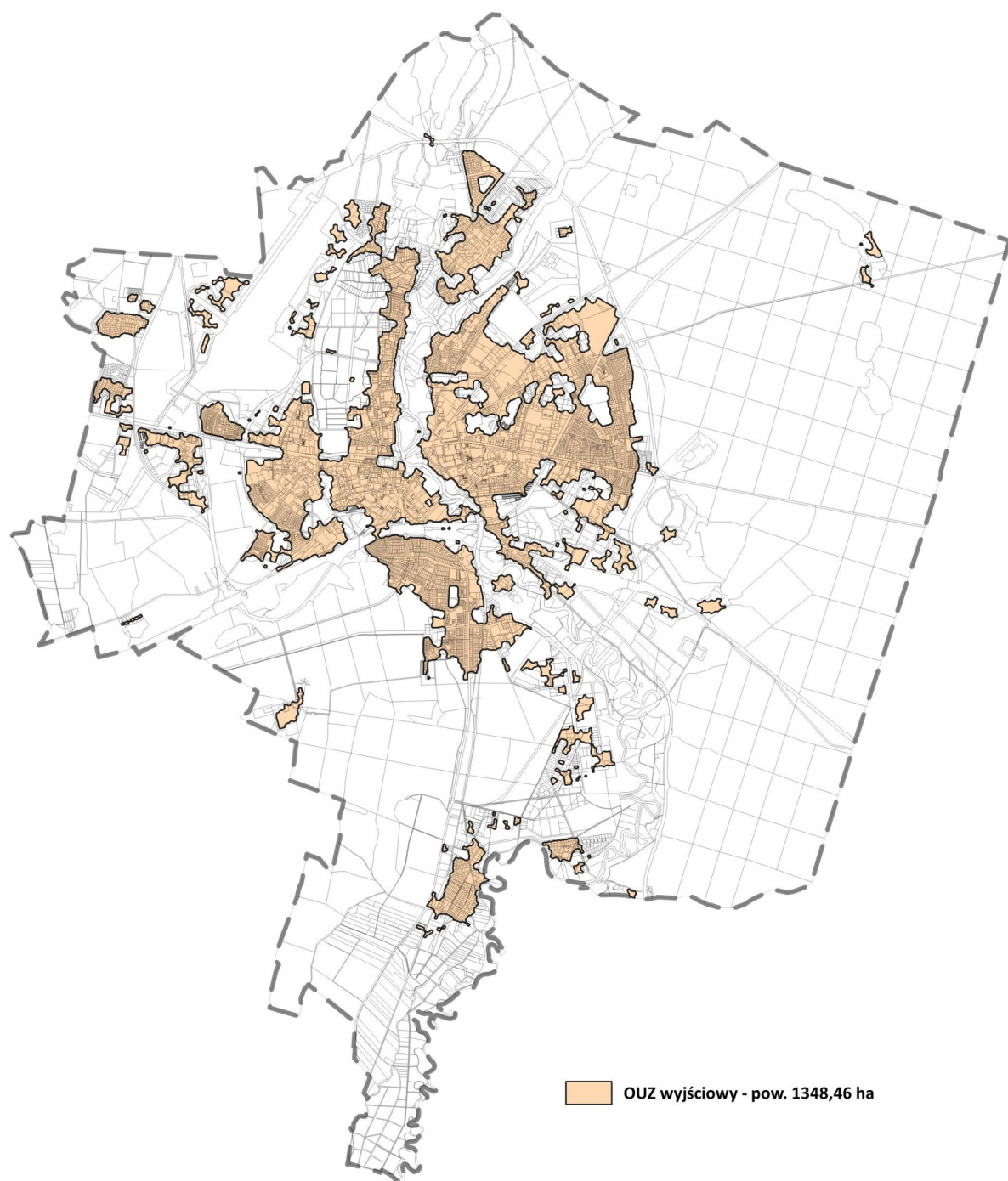
- baza danych ewidencji gruntów i budynków,
- baza danych obiektów topograficznych w skali 1:500,
- baza danych obiektów topograficznych w skali 1:10 000.

W oparciu o pozyskane dane wyznaczono wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy (rys. 3), który został zmodyfikowany (rys. 4) zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia. Wg wskazanego przepisu, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem wskazanym w rozporządzeniu. Wyjściowy OUZ ma powierzchnię 1348,46 ha a dopuszczalne powiększenie wynosi 160,81 ha. W planie ogólnym miasta Piły, powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy objęło tereny o łącznej powierzchni ok. 159,74 ha. Wynikało to z konieczności wyznaczenia OUZ na obszarach, na których nie obowiązują mpzp i które jednocześnie stanowią tereny inwestycyjne. Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystana została Wtyczka APP 2, jako narzędzie rekomendowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii do tworzenia planu ogólnego. Wtyczka umożliwia wygenerowanie OUZ na podstawie przygotowanej bazy danych istniejących budynków, położonych w granicach objętych POG. Funkcjonalność Wtyczki APP 2 pozwala też na przeprowadzenie kontroli maksymalnej powierzchni powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

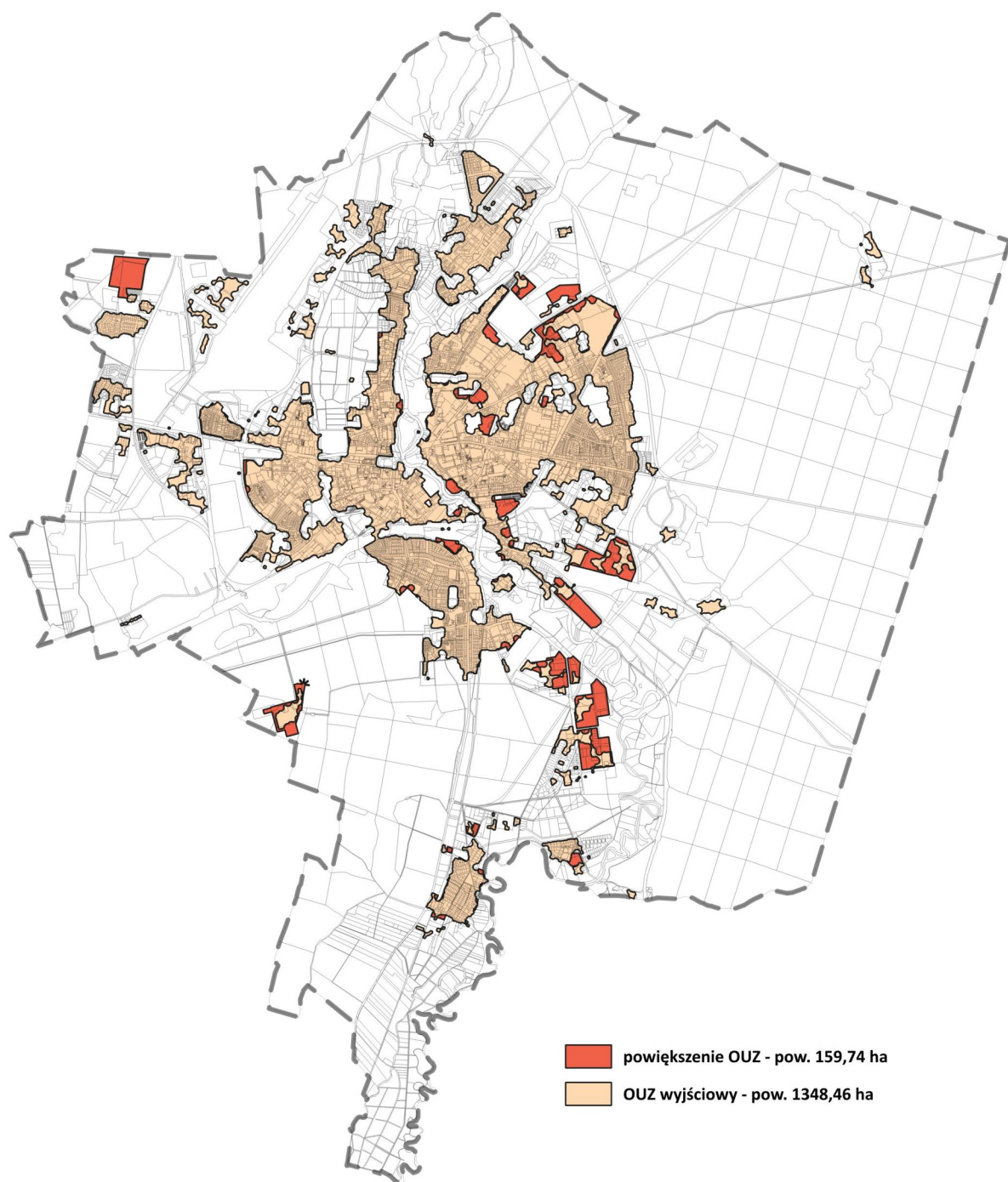
Powiększenie OUZ wykonano dla działek, które tylko w części zostały objęte obszarem wyjściowym i nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to uniknąć sytuacji, w której dla fragmentu pojedynczej działki nie będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ostatecznie w planie ogólnym miasta Piły, obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 570,08 ha (rys. 5) wyznaczono na terenach, które nie są objęte ustaleniami mpzp. Wyjątkiem są tereny, które gmina zamierza przeznaczyć pod inwestycje mieszkaniowe, natomiast obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza funkcji mieszkaniowej. Dotyczy to następujących obszarów:

- 1) 9OUZ, w granicach strefy 284SW, 115SW i 244SW,
- 2) 31OUZ, w granicach strefy 264SJ,
- 3) 32OUZ, w granicach strefy 282SJ,
- 4) 33OUZ, w granicach strefy 63SJ,
- 5) 35OUZ, w granicach strefy 59SJ,
- 6) 37OUZ, w granicach strefy 58SJ i 256SJ,
- 7) 38OUZ, w granicach strefy 350SW,
- 8) 39OUZ, w granicach strefy 227SW,
- 9) 40OUZ, w granicach strefy 308SW,
- 10) 41OUZ, w granicach strefy 354SW,
- 11) 42OUZ, w granicach strefy 150SW i 103SW,
- 12) 45OUZ, w granicach strefy 53SJ i 260SJ,
- 13) 47OUZ, w granicach strefy 268SJ,
- 14) 48OUZ, w granicach strefy 348SW.

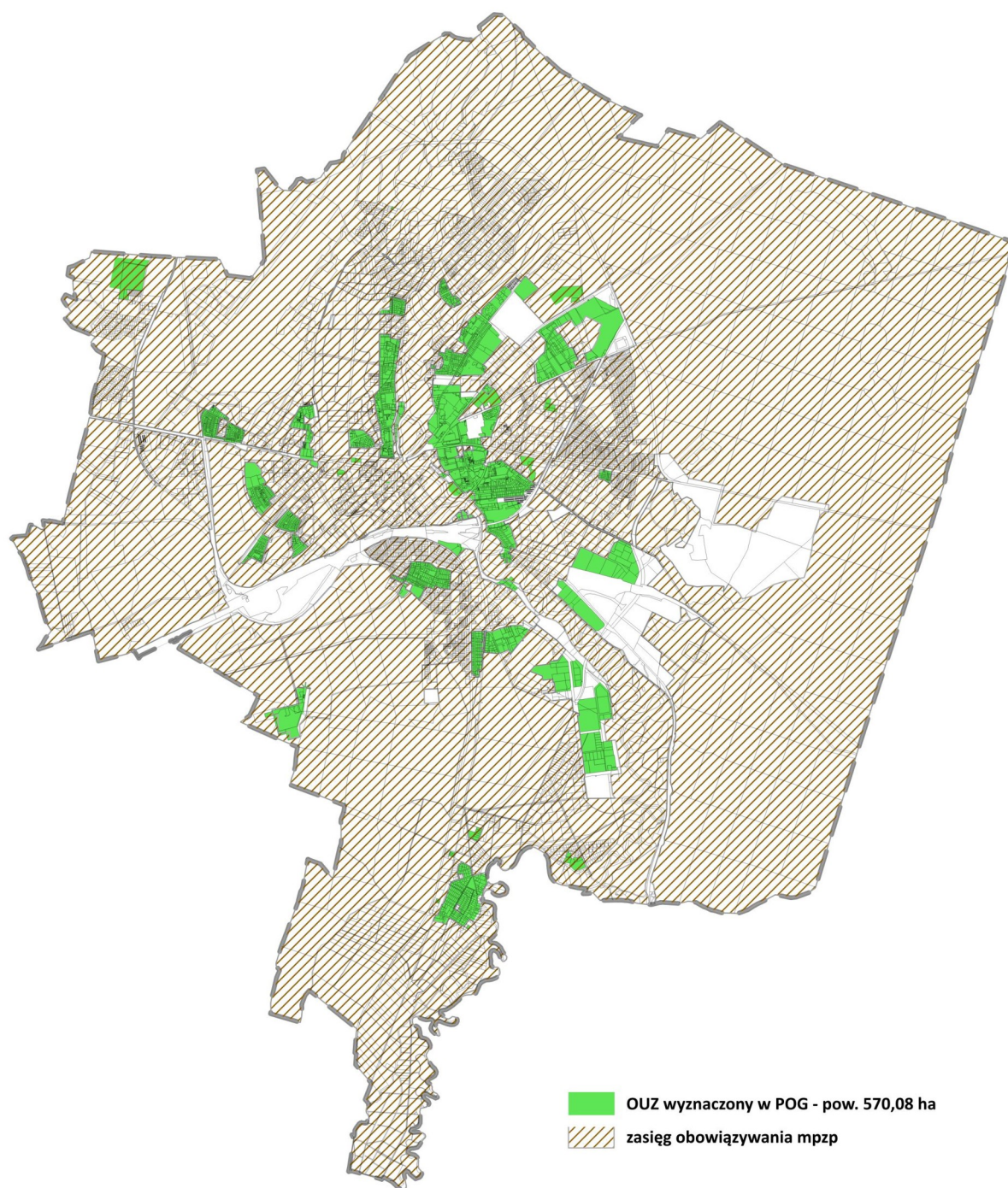
Rys. 3 Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) – obszar wyjściowy



Rys. 4 Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) – powiększenie obszaru wyjściowego



Rys. 5 Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) – wyznaczony w planie ogólnym miasta Piły



Obszar uzupełnienia zabudowy, wskazany na rys. 5, stanowi obszar ostatecznie wyznaczony w POG m. Piły. Obejmuje tereny bez planu oraz tereny wskazane do przekształceń na funkcje mieszkaniowe, na których obowiązuje mpzp o przeznaczeniu nie pozwalającym na lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 punkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej. W myśl definicji zawartej w art. 2 pkt. 23, ilekroć w ww. ustawie jest mowa o „obszarze zabudowy śródmiejskiej” należy przez to rozumieć „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Z kolei w § 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zostało zdefiniowane pojęcie „zabudowy śródmiejskiej”, które należy rozumieć jako „zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.”

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy umożliwia, na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, z uwagi na specyfikę tych terenów, wiąże się z obniżeniem standardów urbanistycznych wpływających na jakość warunków zamieszkania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), w obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest m.in.:

- zmniejszenia odległości między budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wynikających z potrzeby naturalnego oświetlenia pomieszczeń,
- zmniejszenia wymaganego minimalnego czasu nasłonecznienia placów zabaw dla dzieci,
- zmniejszenia wymaganego minimalnego czasu nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu i innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole
- zmniejszenia wymaganego minimalnego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych,
- niewykonanie placów zabaw przy budynkach wielorodzinnych.

Zabudowa charakterystyczna dla centrów miast, tworząca kwartały zwartej, często pierzejowej zabudowy z lokalami usługowymi w parterach budynków lub w zabudowie oficynowej wymaga przyjmowania specjalnych zasad zabudowy zagospodarowania terenów, uwzględniających jej intensywność, powierzchnię zabudowy i odległości od budynków sąsiednich. Jednakże dopuszczenie obniżenia standardów zamieszkania w zabudowie śródmiejskiej, powinno być stosowane w ograniczonym zakresie niezbędnym dla ochrony wartości kulturowych obszaru, nie

powinno stawać się regułą w przypadku realizacji nowej zabudowy, uzupełniającej strukturę zespołu śródmiejskiego.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, wyznaczony w Planie ogólnym miasta Piły obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje istniejące zespoły zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej występującej na terenach osiedli Śródmieście i Zamość.

Do obszaru zabudowy śródmiejskiej zakwalifikowano przede wszystkim tereny historycznie ukształtowanych kwartałów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, charakteryzujące się dużą intensywnością zabudowy, wynikającą z istniejących uwarunkowań katastralnych oraz gabarytów i formy architektonicznej zabudowy zabytkowej oraz tereny zwartej zabudowy reprezentującej różne style architektoniczne (także współczesne), zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, placów i terenów zieleni.

Zakwalifikowanie danego terenu do obszaru zabudowy śródmiejskiej w wielu przypadkach stanowi kontynuację założeń przyjętych w dotąd opracowanych dokumentach planistycznych tj. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Piły, a także w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, gdzie wyznaczono granice ww. obszarów w oparciu o dotąd obowiązujące przepisy prawa.

6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM MIASTA PIŁY

6.1 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Jednym z podstawowych dokumentów wyznaczających kierunki rozwoju regionu jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Dokument ten określa politykę przestrzenną, docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną regionu oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Dokument ten, wspólnie ze strategią, stanowi integralny element systemu planowania rozwoju regionu, pełniąc rolę koordynacyjną wobec wszystkich podejmowanych przedsięwzięć.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, jako dokumentu o nadrzędnej randze w strukturze planowania przestrzennego regionu, wymaga uwzględnienia na poziomie lokalnej polityki przestrzennej. Plan ogólny miasta Piły uwzględnia poniższe zadania o znaczeniu ponadlokalnym, określone w planie województwa:

- 1) kształtowanie spójnej sieci osadniczej,
- 2) ochrona walorów przyrodniczych,
- 3) kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego,
- 4) ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji,
- 5) zrównoważony rozwój rolnictwa,
- 6) poprawa dostępności komunikacyjnej województwa,
- 7) rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej,
- 8) zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie zagrożeniom.

Piła jako ośrodek subregionalny, skupia szereg instytucji administracji, specjalistycznych usług zdrowia czy edukacji i jest miejscem koncentracji potencjału gospodarczego. Miasto powiązane funkcjonalnie i przestrzennie z otaczającymi gminami tworzy subregionalny biegun wzrostu. Plan ogólny miasta Piły zapewnia utrzymanie i rozwój najważniejszych funkcji, kluczowych dla ośrodka subregionalnego, poprzez wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych (SU, SP, SW i SJ).

W granicach miasta Piły znajdują się obszary o najwyższych walorach przyrodniczych:

- Obszary Chronionego Krajobrazu (Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy, Dolina Noteci),
- Rezerваты przyrody (Kuźnik, Nietoperze w Starym Browarze),
- obszary Natura 2000 (Puszcza nad Gwdą PLB300012, Ostoja Piłska PLH300045),
- międzynarodowe, krajowe i regionalne obszary węzłowe,
- międzynarodowe i krajowe korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
- międzynarodowe lądowe korytarze ekologiczne.

Mając na uwadze ochronę terenów cennych przyrodniczo, w planie ogólnym miasta Piły wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) z ograniczeniem profilu funkcjonalnego.

W zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego, realizacja celów polityki przestrzennej polega przede wszystkim na ochronie wód, szaty roślinnej i świata zwierzęcego, powierzchni ziemi oraz zrównoważonej eksploatacji kopalin. Piła charakteryzuje się bardzo dużym udziałem powierzchni lasów (ok. 52% obszaru administracyjnego miasta). Ponadto istotnym elementem środowiska przyrodniczego jest dolina rzeki Gwdy oraz dolina Noteci pełniące funkcję korytarzy ekologicznych. Ważnymi zasobami przyrodniczymi miasta są także:

- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- istniejące zbiorniki małej retencji wodnej,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 125 „Wałcz – Piła (Zbiornik międzymorenowy Wałcz – Piła)”, GZWP nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”, GZWP nr 139 „Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć)”),
- łąki.

Plan ogólny miasta Piły w ramach wyznaczonych stref planistycznych uwzględnia występowanie powyższych komponentów środowiska przyrodniczego.

Potencjał kulturowy i krajobraz regionu stanowią istotne elementy rozwoju i wzrostu identyfikacji Wielkopolski w skali kraju i Europy. Kierunkiem zagospodarowania przestrzennego województwa jest wzmocnianie tożsamości narodowej i regionalnej oraz rozwój zróżnicowanych form turystyki i rekreacji. Podstawą działań ochronnych są zidentyfikowane krajobrazy priorytetowe ujęte w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Polityka przestrzenna w zakresie turystyki i rekreacji związana będzie ze wzmocnieniem ich roli w gospodarce regionu, poprzez

określenie działań zmierzających do zwiększenia atrakcyjności turystycznej i organizacji obsługi ruchu turystycznego. Piła w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jest ujęta jako miejscowość o wysokim potencjale dla rozwoju turystyki biznesowej oraz jako centrum kulturalne Wielkopolski o znaczeniu regionalnym. Miasto będąc częścią Wielkopolskiego Systemu Szlaków Rowerowych jest obszarem wizerunkowym dla rozwoju zróżnicowanych form turystyki o znaczeniu ponadregionalnym. Wyznaczając kierunki zagospodarowania w planie ogólnym, uwzględniono ochronę potencjału kulturowego i krajobrazu, m.in. poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Określenie profilu dodatkowego i ustanowienie odpowiednich wskaźników również służy ochronie krajobrazu oraz wpływa na możliwość rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji, poprzez inne dokumenty planistyczne, dla których plan ogólny stanowi ramy.

Piła stanowi strefę umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju oraz ograniczania rozwoju działalności rolniczej. Dla realizacji takiego kierunku zagospodarowania określa się:

- zachowanie trwałych użytków zielonych, cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych,
- zachowanie cennych ekosystemów fauny i flory na obszarach rolnych, w szczególności na obszarach o wysokiej wartości przyrodniczej,
- utrzymywanie i wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, przywodnych, a także rozgraniczających sposób użytkowania, dla polepszenia funkcji ekologicznej i klimatycznej oraz poprawy walorów krajobrazowych i ograniczania erozji,
- ograniczanie rozwoju produkcji rolniczej,
- stosowanie stref buforowych, w tym ochronnych, w postaci pasów zieleni ograniczających emisję odorów i substancji szkodliwych.

W planie ogólnym miasta Piły nie wyznaczono strefy produkcji rolniczej. Realizując kierunek wyznaczony w planie województwa, większość terenów użytków rolnych zostały objęte strefą otwartą (SO) lub strefą zieleni i rekreacji (SN).

Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa, jako ponadlokalne zadanie określone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obejmuje:

- drogi wojewódzkie nr 179, 180 i 188 klasy technicznej głównej,
- orientacyjny przebieg planowanych dróg ekspresowych S10 i S11,
- odcinki dróg krajowych nr 10 i 11 i drogi wojewódzkiej nr 188 przeznaczone do zmiany kategorii,
- sieć transportową TEN-T – sieć kompleksową TEN-T (drogi krajowe nr 10 i 11),
- międzyregionalne linie kolejowe nr 354 i 405 (maksymalna prędkość 160 km/h),
- międzyregionalne linie kolejowe nr 18, 203 i 403 (maksymalna prędkość 120 km/h),
- ponadlokalna linia kolejowa nr 374 (maksymalna prędkość 100 km/h),
- łącznica kolejowa nr 999,
- linie kolejowe nr 354 i 405 wymagające podniesienia rangi,
- lądowisko samolotowe,

- lądowisko śmigłowcowe,
- lądowisko sanitarne.

Plan ogólny miasta Piły uwzględnia powyższe zadania poprzez objęcie ponadlokalnych systemów komunikacyjnych w ramach strefy komunikacyjnej (SK).

W zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wskazuje na następujące zadania ponadlokalne:

- istniejące i planowane linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
- istniejące główne punkty zasilania,
- istniejące i planowane gazociągi wysokiego ciśnienia,
- planowany gazociąg wysokiego ciśnienia (kopalniany),
- istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,
- regionalne instalacje w poszczególnych regionach gospodarki odpadami komunalnymi – instalacje do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów,
- instalacje w trakcie realizacji: instalacja do recyklingu szkła, instalacja do przetwarzania osadów ściekowych, instalacja do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i remontowych, instalacja do spalania i współspalania odpadów przemysłowych,
- sieć szerokopasmowa,
- obiekty łączności radiowo-telewizyjnej,
- istniejący pas łączności radiowo-telewizyjnej.

Wszystkie strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym, zawierają w profilu funkcjonalnym szeroko pojętą infrastrukturę techniczną. Ponadto dla najważniejszych elementów wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Dotyczy to m.in. głównych punktów zasilania, stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia czy instalacji do przetwarzania osadów ściekowych.

W zakresie zadań ponadlokalnych, Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego wymienia zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie zagrożeniom. Dla obszaru miasta Piły wskazano następujące uwarunkowania wymagające uwzględnienia w planie ogólnym jako zadanie o znaczeniu ponadlokalnym:

- obszary zagrożenia powodziowego,
- osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- odcinki dróg krajowych i wojewódzkich o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
- lotnicze urządzenia naziemne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii.

W ramach przeprowadzonej analizy powyższych uwarunkowań, w planie ogólnym miasta Piły uwzględniono obszary zagrożenia powodziowego oraz osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w postaci stref planistycznych ograniczających lub zakazujących zabudowę.

6.2 FORMY OCHRONY PRZYRODY

Na obszarze miasta Piły system przyrodniczy tworzy 5 różnych form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Składa się on z 7 obszarów zajmujących 4151 ha (40,2 % powierzchni miasta) i 25 obiektów punktowych – pomników przyrody. Powyższe obszary stanowią część większych kompleksów przyrodniczych, takich jak Dolina Gwdy, czy Dolina Noteci.

Przy delimitacji stref planistycznych planu ogólnego uwzględniono granice tych obszarów. Przeważająca część obszarów przyrodniczych w planie ogólnym znalazła się w granicach strefy otwartej (SO). Włączenie niewielkich powierzchni tych obszarów do innych stref planistycznych podyktowane było koniecznością uwzględnienia dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania. Dla większości obszarów przyrodniczych prawnie chronionych lub ich części obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najważniejszy z nich to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku). Oznacza to, że zmiany zagospodarowania na tych terenach możliwe będą jedynie w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jedynie w jednym przypadku, dla terenów o niewielkim zasięgu przestrzennym w granicach jednego z obszarów chronionego krajobrazu, ze względu na brak planów miejscowych, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), umożliwiający wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

REZERWATY

„Kuźnik”

Rezerwat „Kuźnik” położony jest w północnej części miasta, na północ od drogi krajowej nr 10, w dolinie rzeki Rudy. Został on ustanowiony w celu zachowania dla celów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu zróżnicowanego siedliskowo wraz z otaczającą roślinnością i rzadkimi gatunkami zwierząt (Zarządzenie Nr 367 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 31 października 1959 r.). Obecnie rezerwat ten funkcjonuje na podstawie Zarządzenia nr 7/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 maja 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody Kuźnik” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 r. poz. 2960). Przedmiotem ochrony w tym rezerwacie są także elementy krajobrazu pojeziernego, na który składają się: jeziora o zróżnicowanej trofii, lasy różnych typów, źródłiska i torfowiska. Aktualnie zajmuje on powierzchnię 96,0 ha, z czego w granicach administracyjnych miasta Piły znajduje się 87,5 % jego powierzchni. Dla rezerwatu „Kuźnik” obowiązuje plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem Nr 151/2006 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kuźnik” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 119, poz. 2941).

„Nietoperze w Starym Browarze”

Rezerwat „Nietoperze w Starym Browarze” jest rezerwatem faunistycznym o powierzchni 0,9530 ha, którego celem jest zachowanie miejsc zimowania tych nietoperzy. Został on ustanowiony

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 23 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 431). Swoim zasięgiem obejmuje fragmenty piwnic dawnego browaru, które są miejscem bytowania cennych przyrodniczo nietoperzy oraz terenów przyległych do piwnic w części zalesionych. W obiekcie tym występuje liczne zgrupowanie objętych ochroną nietoperzy, w tym ich rzadkich gatunków.

Obszary wymienionych wyżej rezerwatów położonych na obszarze Piły, w planie ogólnym znalazły się w granicach wyznaczonej strefy otwartej (SO), w której nie przewiduje się zainwestowania innego niż ten, który możliwy jest w ramach profilu podstawowego.

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Obszary chronionego krajobrazu o powierzchni 4042 ha w granicach miasta, zajmują jego północną i wschodnią część. Powyższa forma ochrony została ustanowiona Uchwałą Nr IX/56/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. Urz. Woj. Pilskiego Nr 11/89 poz. 95) dla terenów wyróżniających się krajobrazowo, o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, pełniących także ważne funkcje korytarzy ekologicznych. Aktualnie obowiązującą podstawą prawną dla obszarów chronionego krajobrazu jest rozporządzenie Wojewody Pilskiego z dnia 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. Urz. Woj. Pilskiego z 1998 r., Nr 13 poz. 83).

„Pojezierze Waleckie i Dolina Gwdy”.

Obszar ten obejmuje północną i północno-wschodnią część miasta. Działania ochronne na tym obszarze polegają, między innymi, na wspieraniu procesów sukcesji naturalnej, utrzymaniu naturalnych procesów kształtowania koryt rzek i starorzeczy, ograniczaniu prac melioracyjnych, a także na zachowaniu w dotychczasowym stanie cieków, mokradeł, torfowisk, wrzosowisk, oczek wodnych i muraw napiaskowych.

Tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Waleckie i Dolina Gwdy”, w planie ogólnym znajdują się głównie w strefach otwartych (SO). Jedynie niewielka ich część znalazła się w granicach innych stref planistycznych: SW, SU, SP, SN, SC i SK, zgodnie z ustaleniami obowiązujących dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te obejmują niemal cały obszar chronionego krajobrazu, z wyłączeniem niewielkich jego fragmentów położonych we wschodniej części miasta, na południe od drogi krajowej nr 10 oraz w rejonie osady Kalina. Tereny te w planie ogólnym zostały zakwalifikowane, na podstawie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, do stref otwartych (SO), w których ochrona środowiska przyrodniczego jest priorytetowa. Tereny bez planu miejscowego znajdują się poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), dlatego też zmiany sposobu ich zagospodarowania będą możliwe jedynie poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

„Dolina Noteci”

Południowo-wschodnie krańce miasta znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”. W obszarze tym, w granicach miasta dominuje krajobraz rozległych, otwartych przestrzeni łąkowo-polnych oraz leśno-łąkowych z charakterystycznie meandrującą rzeką Gwdą.

W planie ogólnym tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” znajdują się głównie w strefach otwartych (SO). Jedynie niewielka jego część znalazła się w granicach innych stref planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SG i SK, zgodnie z ustaleniami obowiązujących dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te obejmują niemal cały obszar chronionego krajobrazu, z wyłączeniem niewielkich jego fragmentów położonych w rejonie os. Motylewo, wzdłuż ul. Orlej oraz w sąsiedztwie linii kolejowej przy osadzie Kalina. W przypadku pierwszej lokalizacji, część terenów w planie ogólnym została zakwalifikowana do strefy otwartej (SO), a pozostała część do stref zgodnych z dotychczasowym zagospodarowaniem. Dodatkowo znalazły się one w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), umożliwiającego zmiany sposobu zagospodarowania poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W rejonie osady Kalina tereny bez planu to część strefy komunikacyjnej (SK) - przebiegu linii kolejowej oraz przylegającej do niej strefy SW, zachowującej dawną zabudowę mieszkaniową.

OBSZARY NATURA 2000

Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą” (PLB300012)

Obszar ten swoim zasięgiem (3696 ha) obejmuje północną i wschodnią część miasta zajęta przez rozległy kompleks leśny Borów Krajeńskich, zdominowany przez siedliska borów sosnowych, z niewielkim udziałem siedlisk lasów liściastych z dobrze zachowanymi zbiorowiskami wodno-błotnymi. Obszar ten funkcjonuje na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. Nr 25 poz. 133). W jego całych granicach chronionych jest 31 gatunków ptaków wymienionych w art. 4 Dyrektywy 2009/147/WE i gatunki wymienione w załączniku II do dyrektywy 92/43/EEG. Dla obszaru tego obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 2773), zmieniony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Środowiska w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 7387).

Przeważająca część obszaru „Puszcza nad Gwdą” w planie ogólnym znalazła się w granicach stref otwartych (SO), dla których nie ustalono profilu dodatkowego. Tylko niewielkie fragmenty tego obszaru, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, zostały objęte zasięgiem innych następujących stref planistycznych: SW, SU, SI, SN, SC i SK. Niemal cały obszar chroniony objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których określone zostały także zasady ochrony

środowiska przyrodniczego. Wyjątek stanowią strefa 2SK – teren przebiegu linii kolejowej oraz przylegająca do niej strefa 168 SW, zachowująca dawną zabudowę mieszkaniową, dla których nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach obszaru „Puszcza nad Gwdą” nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), w związku z powyższym nie ma możliwości wydawania na jego obszarze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Pilska” (PLH300045)

Obszar ten usankcjonowany jest Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Pilska (PLH300045). W granicach całego obszaru chronionych jest 22 typów siedlisk wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz 2 gatunki roślin wymienione w załączniku II dyrektywy 92/43/EWG. W granicach miasta obszar składa się z kilku izolowanych od siebie powierzchni o zasięgu (640 ha):

- rynny jezior Kuźnickich (cenne siedliska śródleśnych jezior z torfowiskami przejściowymi, wysokimi, wapiennymi, nakredowymi oraz siedliska lasów i borów bagiennych),
- systemu jezior: Okoniowe, Płocie (Płotki), Piaseczno (Jeleniowe), Bagienne (Błotne), z cennymi siedliskami torfowisk przejściowych i wysokich,
- siedliska kwaśnych dąbrów (*Quercion robori-petraeae*) - 9190 w północnej części miasta, między wsią Zawada a os. Koszyce,
- siedliska kwaśnych dąbrów (*Quercion robori-petraeae*) - 9190 i grądy środkowoeuropejskie (*Galio-Carpinetum*) - 9170 w Kalinie,
- meandry i starorzecza Gwdy oraz tereny wokół kolektora w rejonie os. Motylewo (fragment ujściowego meandrującego odcinka rzeki Gwdy z licznymi starorzeczami, miejsce występowania rzadkich w kraju gatunków ryb i małży oraz miejsce występowania w kolektorze bardzo liczного zgrupowania objętych ochroną nietoperzy, w tym ich rzadkich gatunków.

Dla powyższego obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie ustanowienia planu z zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Pilska PLH300045 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2023 r. poz. 667).

Obszary Ostoi Pilskiej w delimitacji planu ogólnego znalazły się w granicach stref otwartych (SO). Jedynie niewielkie ich fragmenty znalazły się także w granicach innych stref planistycznych: SW, SJ, SU, SN, SC i SK. Jeden z obszarów ostoi, obejmujący swoim zasięgiem ośrodek wypoczynkowy z kąpieliskiem nad jez. Płocie (Płotki), został zaliczony do strefy zieleni i rekreacji (SN). Taka delimitacja stref w planie ogólnym wynika z faktu, że jezioro to jest miejscem odpoczynku, rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta i w jego sąsiedztwie występują elementy zagospodarowania turystycznego połączone z terenami zieleni urządzonej. Niemal cały obszar chroniony objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których określone zostały także zasady ochrony środowiska przyrodniczego. Jedynie niewielkie powierzchnie ostoi w rejonie os. Motylewo, na zapleczu ul. Orlej, nie są objęte ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, ale za to znajdują się w granicach strefy otwartej (SO), w której ochrona środowiska przyrodniczego jest priorytetowa. W granicach obszaru „Ostoja Pilska” nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), w związku z powyższym nie ma możliwości wydawania na jego obszarze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) „Dolina Noteci” (PLH300004)

Obszar ten położony jest między innymi wzdłuż południowo-zachodniej granicy miasta na odcinku ok 700 m. Ustanowiony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Noteci (PLH300004) (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 1521). W granicach tego całego obszaru rozpoznano 16 siedlisk przyrodniczych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz 8 gatunków roślin i zwierząt wymienionych w załączniku II Dyrektywy 92/43/EWG. Dla tego obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 7256). W rejonie południowo-zachodniej granicy Piły rozpoznano jedno cenne siedlisko przyrodnicze – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*). Jest to antropogeniczne siedlisko łąk bogatych florystycznie, użytkowanych kośnie.

W planie ogólnym dla terenów występowania cennego siedliska wyznaczono strefę otwartą SO, bez dodatkowych profili funkcjonalnych. Ustalenia obowiązujące dla tej strefy powinny ochronić powyższe siedlisko przed degradacją. Dla wyznaczonej w planie ogólnym strefy otwartej obejmującej chronione siedlisko obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Rady Miejskiej w Pile Nr XVI/144/99 z dnia 28 września 1999 r.), zakazujące realizacji zabudowy na tym obszarze. Ze względu na ochronę siedliska przyrodniczego i dotychczasowy sposób zagospodarowania, w planie ogólnym nie wyznaczono w tym miejscu obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ.

POMNIKI PRZYRODY

Na obszarze miasta istnieje ok. 25 pomników przyrody. Większość z nich to pojedyncze drzewa. Istnieje także kilka różnej wielkości grup drzew oraz dwa głązy narzutowe. Najwięcej pojedynczych pomników znajduje się w rejonie osady Kalina, w obrębie terenów Nadleśnictwa Kaczory. Chronione zgrupowania drzew obecne są w Parku Miejskim, parku przy alei Wojska Polskiego, w rejonie ul. Miłej oraz na północnym półwyspie Zalewu Koszyckiego. W granicach miasta znajdują się także dwa głązy narzutowe, stanowiące pozostałość po ostatnim zlodowaceniu. Znajdują się one w trudno dostępnych miejscach i dotychczas nie stwierdzono na nich śladów dewastacji.

W planie ogólnym dla pomników przyrody nie wyznaczono dodatkowych stref planistycznych, ze względu na ich punktową lokalizację. Znalazły się one w strefach planistycznych o różnym profilu funkcjonalnym (SW, SU, SN i SN). W planie ogólnym grupy drzew najczęściej występują w granicach strefach zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwartej (SO). Dla wszystkich

pomników przyrody zlokalizowanych w granicach miasta, obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące przepisy o ochronie przyrody oraz ustalenia planów miejscowych wprowadzają ograniczenia dla zagospodarowania terenów w sąsiedztwie pomników przyrody, gwarantując im wymaganą ochronę.

UŻYTEK EKOLOGICZNY

W granicach miasta Piły istnieje jeden użytek ekologiczny - „Zakole”, ustanowiony Uchwałą Nr XII/138/07 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2007 roku w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na obszarze miasta Piły. Jest on usytuowany w południowo-wschodniej części miasta, nad rzeką Gwdą, na działce nr 8326 (oddział nr 326f Leśnictwa Kalina) i zajmuje powierzchnię 0,94 ha. Przedmiotem ochrony w granicach tego użytku jest podmokła łąka, przechodząca w mokradło, znajdująca się w strefie wczesnowiosennych wylewów rzeki Gwdy. Teren ten charakteryzuje się dużą bioróżnorodnością. Celem jego ochrony jest zachowanie w nienaruszonej formie szaty roślinnej i miejsc bytowania zwierząt, głównie płazów oraz umożliwienie naturalnej sukcesji łągu. Dla tego użytku nie przewiduje się czynnej ochrony.

Cały teren użytku znajduje się w całości w obrębie wyznaczonej w planie ogólnym strefy otwartej (SO). Dodatkowo teren użytku objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zapewnia mu formalną ochronę przed zabudową i degradacją.

Wykaz obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych w granicach miasta Piły.

Lp.	Nazwa obszaru	Rodzaj ochrony	Zasięg obszaru w granicach miasta (ha)	Strefa planistyczna w planie ogólnym
1.	Kuźnik	rezerwat przyrody	83,96	SO
2.	Nietoperze w Starym Browarze	rezerwat przyrody	0,95	SO
3.	Pojezierze Wąteckie i Dolina Gwdy	obszar chronionego krajobrazu	3518	SW, SU, SP, SN, SC, SO, SK
4.	Dolina Noteci	obszar chronionego krajobrazu	506	SW, SJ, SZ, SU, SG, SO, SK
5.	Puszcza nad Gwdą (PLB300012)	obszar Natura 2000	3696	SW, SU, SI, SN, SC, SO, SK
6.	Ostoja Piłska (PLH300045)	obszar Natura 2000	640	SW, SJ, SU, SN, SC, SO, SK
7.	25 obiektów (pojedyncze drzewa, grupy drzew i 2 głązy narzutowe)	pomniki przyrody	-	SW, SU, SC, SN, SO
8.	Zakole	użytek ekologiczny	0,94	SO

6.3 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, W TYM SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Ze względu na położenie miasta w obrębie doliny Gwdy istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z konieczności zachowania odpowiedniej odległości od rzeki. Rzeka Gwda stanowi główne zagrożenie powodziowe dla miasta. Występują też mniejsze ciek wodne jak Ruda czy Młynówka, które stanowią jedynie lokalnie zagrożenie powodziowe. Dlatego też w granicach miasta jedynie w odniesieniu do rzeki Gwdy obowiązują następujące obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, o powierzchni – 226 ha (2,2 % powierzchni miasta),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, o powierzchni – 331 ha, (3,2 % powierzchni miasta),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wybudowano wał przeciwpowodziowy o powierzchni 74 ha (0,7 % powierzchni miasta),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, o powierzchni 491 ha (4,8 % powierzchni miasta).

Powierzchnia wszystkich wyznaczonych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w granicach miasta Piły wynosi 497 ha, co stanowi 4,8 % jego powierzchni, w tym powierzchnia wszystkich obszarów szczególnego zagrożenia - 374 ha, co stanowi 3,6 % powierzchni miasta.

Powyższe obszary obejmują swoim zasięgiem głównie współczesne dno doliny rzeki Gwdy (jej terasę zalewową z licznymi starorzeczami). Jedynie trzy budynki w rejonie ul. Żytniej zagrożone są powodzią. W granicach miasta, w północnej jego części, istnieją dwie zapory piętrzące - na rzece Gwdzie i Rudzie, które w sytuacjach kryzysowych mogą regulować poziom wody na powyższych rzekach.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały wyznaczone i obowiązują na podstawie przepisów odrębnych – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 579). W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z art. 77 ust. 1 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy. Jednym z celów tych ograniczeń jest nie tylko ochrona jakościowa wód, ale przede wszystkim zdolności retencyjne dolin rzecznych i przeciwdziałanie lub ograniczanie ekstremalnych zjawisk w mieście takich jak powódzie czy susze.

Dodatkowo w granicach miasta, wzdłuż wybranych fragmentów brzegów rzeki Gwdy biegną wały przeciwpowodziowe. Pierwszy z nich, o długości 467 m i rzędnej korony wału 58,21 m n.p.m., położony w centrum miasta, w rejonie Bulwarów Europejskich, ma chronić przed zalaniem tereny sportowo-rekreacyjne. Drugi wał o długości 2234 m i rzędnej krony zmieniającej się od 52,34 do 53,34 m n.p.m., biegnie wzdłuż rzeki Gwdy w południowej części miasta. Ma on chronić przed powodzią tereny zabudowane osiedla Motylewo oraz położone bardziej na południu tereny rolne. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wałów oraz terenów do nich przylegających (art. 176 ust. 1 ustawy Prawo wodne).

W planie ogólnym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, znalazły się głównie w granicach dwóch rodzajów stref planistycznych. W sąsiedztwie terenów zurbanizowanych i centrum miasta, obszary te znalazły się w granicach stref zieleni i rekreacji (SN). Z kolei na terenach niezurbanizowanych, w peryferyjnych częściach miasta, obszary te włączono do stref otwartych (SO). W kilku przypadkach obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi znalazły się w granicach innych stref planistycznych. Zapora na Gwdzie, gdzie została zlokalizowana Elektrownia Wodna Koszyce wraz z terenami przyległymi, została włączona do strefy infrastrukturalnej (SI). W jednym przypadku, w rejonie ul. Browarnej, część obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi została objęta zasięgiem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Jednak w tym przypadku ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują żadnej zabudowy, a jego ustalenia dla tych terenów są zgodne z przepisami ustawy Prawo wodne. Fragment obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znalazł się także w granicach strefy górnictwa (SG), która rezerwuje teren pod działalność górniczą (w granicach tej strefy istnieje udokumentowane złożo). Niemal cały zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią znajduje się poza wyznaczonym w planie ogólnym obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), dzięki temu zmiany zagospodarowania terenów na tych obszarach odbywać się będą wyłącznie w ramach trybu sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na obszarze miasta Piły, na podstawie „Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których te ruchy występują dla Powiatu Pilskiego” z 2015 r., wyznaczono 3 osuwiska oraz 19 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Ze względu na swoją budowę geologiczną i ukształtowanie terenu, największe zagrożenie ruchami masowymi występuje w obrębie stromo nachylonych fragmentów nadrzecznych teras sandrowych rzeki Gwdy oraz zboczy rynny polodowcowej rzeki Rudy, szczególnie w miejscach o dużej zmienności litologicznej podłoża.

Występowanie osuwisk związane jest głównie ze zboczami rynny subglacialnej doliny Rudy, niekiedy przekształconymi przez cieki oraz z krawędzią terasy sandrowej podcinanej przez Gwdę.

Spośród występujących osuwisk żadnego nie wskazano do monitoringu, do obserwacji ani do zabezpieczenia. Ze względu na ich położenia w obrębie terenów leśnych oraz niewielki zasięg (0,35 ha), nie stanowią one zagrożenia dla zabudowy i infrastruktury technicznej.

Zestawienie osuwisk.

Lp.	Nr wg Rejestru, położenie, charakterystyka	Stopień aktywności	Przybliżona powierzchnia w granicach miasta (ha)	Strefa planistyczna w planie ogólnym
1.	1319011000001 , małe osuwisko położone w północnej części miasta, na terenie leśnym rezerwatu Kuźnik, w dolnej części stoku rynny subglacialnej, na zboczu Jeziora Rudnickiego, płytki zsuw ziemny	nieaktywne	0,2	SO
2.	1319011000002 , małe osuwisko położone na terenie leśnym, w północno-wschodniej części miasta, na granicy z gminą Krajenka; jest to płytki zsuw ziemny dochodzący do Gwdy, która podcina tutaj poziom sandrowy	okresowo aktywne,	0,05	SO
3.	1319011000003 , małe osuwisko położone w północno-wschodniej części miasta, na terenie leśnym, na zboczu dawnego jeziora; jest to płytki zsuw ziemny	nieaktywne	0,1	SO

Wszystkie tereny osuwisk występujące w granicach miasta, w planie ogólnym zostały włączone wyłącznie do strefy otwartej (SO). Tereny te występują w granicach terenów leśnych. Dodatkowo są one objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r.), które szczegółowo określają ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Jeden z terenów, położony w granicach rezerwatu „Kuźnik”, podlega dodatkowo ustaleniom planu ochrony tego rezerwatu.

Zestawienie terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Lp.	Nr wg rejestru, położenie. charakterystyka	Przybliżona powierzchnia w granicach miasta (ha)	Strefa planistyczna w planie ogólnym
1.	1319011000001 , północno-zachodnia część Piły, reja os. Gładyszewo, zbocze o wysokości względnej 6-10 m i nachyleniu ponad 12%, u podnóża zachował się zbiornik stanowiący pozostałość po dawnej eksploatacji, nie obserwowano tutaj zjawiska ruchów masowych	0,7	SO
2.	1319011000002 , północna część Piły, przy Zbiorniku Koszyce, zbocze o wysokości względnej 8-18 m i nachyleniu ponad 12%, możliwość uruchomienia procesów abrazji brzegowej, wypływ wód może sprzyjać ruchom osuwiskowym, przeważa erozja źródłiskowa, wymaga obserwacji	9,0	SO, SJ
3.	1319011000003 , północna część Piły, przy Jez. Rudnickim, Jez. Mały Kuźnik, Jez. Duży Kuźnik, zbocza o wysokości względnej 8-24 m i nachyleniu często ponad 12%, możliwość uruchomienia procesów abrazji brzegowej przy wyższych stanach wód w jeziorze	13,5	SO
4.	1319011000004 , północna część Piły, przy J. Rudnickim i Zalew, zbocza o wysokości względnej 8-25 m i nachyleniu często ponad 12%, w okresach opadów istnieje zagrożenie uruchomienia procesów abrazji brzegowej	17,0	SO
5.	1319011000005 , północno-zachodnia część miasta, zbocza o wysokości względnej 6-11 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, istnieją ślady po dzikiej eksploatacji piasków, wymaga obserwacji,	7,0	SW, SJ, SU, SP, SO
6.	1319011000006 , północna część miasta, przy Jez. Zalew, zbocza o wysokości względnej 10-22 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, w okresach opadów istnieje zagrożenie uruchomienia procesów abrazji brzegowej	9,0	SO
7.	1319011000007 , północno-wschodnia część miasta, przy rzece Gwdzie, zbocza o wysokości	6,0	SO, SK

	względnej 10-21 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, zbocza porożcinane niewielkimi nieckami, w jednym miejscu zbocze podcina rzeka Gwda		
8.	1319011000008 , północno-wschodnia część miasta, przy Jez. Okoniowym, zbocza o wysokości względnej 6-15 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, zbocza porożcinane niewielkimi nieckami, wymaga obserwacji	11,0	SO
9.	1319011000009 , rejon ul. Chopina, zbocza o wysokości względnej 6-11 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, obecność rozcięć erozyjnych i deluwii i podnóża, pod częścią wyznaczonego terenu znajdują się garaże, wymaga obserwacji,	3,6	SW, SJ, SU, SN, SO, SK
10.	1319011000010 , rejon ul. Chopina, zbocza o wysokości względnej 3-6 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, zbocza proste ukształtowane antropogenicznie, ponad częścią wyznaczonego terenu znajdują się bloki, wymaga obserwacji	0,3	SN
11.	1319011000011 , rejon ul. Ceglanej i Podgórznej, zbocza o wysokości względnej 5-9 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, część zboczy może być nasypaana gruntami antropogenicznymi, istnieją ślady po dawnej eksploatacji piasków i iłów zastoiskowych, zbocze w części zabudowane budynkami, wymaga obserwacji	4,0	SW, SJ, SU, SN, SK
12.	1319011000012 , rejon ul. Wysokiej, zbocza o wysokości względnej 5-13 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, obecność rozcięć erozyjnych i deluwii i podnóża, w rejonie ul. Sowińskiego zbocze rozcięte drogą, częściowo jest zajęte przez budynki mieszkalne jednorodzinne, wymaga obserwacji	5,0	SJ, SN, SO, SK
13.	1319011000013 , rejon ul. Dąbrowskiego i rzeki Gwdy, zbocza o wysokości względnej 4-7 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, dawniej było podmywane przez rzekę Gwdę, zbocze częściowo starasowane, nad zboczem zlokalizowana jest intensywna zabudowa mieszkaniowa, wymaga obserwacji	0,9	SW, SJ, SU, SN
14.	1319011000014 , wschodnia część miasta, rejon ulic Bydgoskiej i Wawelskiej, zbocza o wysokości względnej 5-19 m i nachyleniu miejscami ponad 12%, obecność rozcięć erozyjnych i deluwii u podnóża, sąsiedztwo miejsc (stawów) dawnego wydobywania iłów warwowych w rejonie ul. Wawelskiej, rozcięcie części zboczy pod przebieg obwodnicy śródmiejskiej, wymaga obserwacji	12	SU, SP, SO, SK
15.	1319011000015 , położenie we wschodniej części miasta, w rejonie ul. Wawelskiej, zbocza o wysokości względnej 5-10 m i nachyleniu poniżej 12%, podcięte przez nasyp linii kolejowej.	2,1	SO, SK
16.	1319011000016 , położenie w południowo-wschodniej części miasta, w rejonie ul. Na Leszku, zbocza o wysokości względnej 10-22 m i nachyleniu mogącym przekraczać 12%, obecność rozcięć erozyjnych i deluwii u podnóża, wymaga obserwacji	25	SC, SO, SK
17.	1319011000017 , położenie w południowo-wschodniej części miasta, wzdłuż drogi do sady Kalina i rzeki Gwdy, zbocza o wysokości względnej 6-20 m i nachyleniu mogącym przekraczać miejscami 12%, zbocza rozcięte drogą i nasypem linii kolejowej, przy wysokich stanach wody w Gwdzie może pojawiać się zagrożenie dla stabilności zboczy, wymaga obserwacji	13	SO, SK
18.	1319011000018 , położenie w południowo-wschodniej części miasta, przy ul. Kalina, przy rzece Gwdzie zbocza o wysokości względnej 7-12 m i nachyleniu poniżej 12%, przy wysokich stanach wody w Gwdzie może pojawiać się zagrożenie dla stabilności zboczy, wymaga obserwacji	1	SO
19.	1319011000019 , położenie w południowo-wschodniej części miasta, na terenach leśnych, zbocza o wysokości względnej 10-20 m i nachyleniu mogącym przekraczać miejscami 12%, wymaga obserwacji	3	SO

Tereny zagrożone ruchami masowymi zajmują w mieście obszar o łącznej powierzchni 143,1 ha. Według ww. Raportu, część tych terenów, jeżeli pozostaną one niezmienione pod względem zagospodarowania, powinna zachować swoją stabilność. Dopiero w sytuacji, gdyby w ich zasięgu pojawiły się rozległe i głębokie prace ziemne, długotrwałe deszcze lub podmycia od strony rzeki, mogą pojawić się problemy natury osuwiskowej. W związku z powyższym wybrano 13 terenów zagrożonych ruchami masowymi wymagających obserwacji. Są to miejsca występowania dużych deniwelacji, zróżnicowanej budowy geologicznej terenu oraz oddziaływania wód powierzchniowych.

W planie ogólnym siedem terenów zagrożonych ruchami masowymi zostało zakwalifikowanych wyłącznie do strefy otwartej (SO), ze względu na swój dotychczasowy sposób zagospodarowania (tereny leśne). Dodatkowo jeden z nich w całości, a drugi w części położone są w granicach

rezerwatu „Kuźnik” i podlegają dodatkowo ustaleniom planu ochrony tego rezerwatu. Kolejny teren znalazł się wyłącznie w strefie zieleni i rekreacji (SN), ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych. Pozostałe tereny, ze względu na dotychczasowy sposób zagospodarowania lub sąsiedztwo terenów zainwestowanych, zostały włączone do oprócz wyżej wymienionych, także do innych stref, takich jak: SW, SJ, SU, SP i SK.

Wszystkie tereny zagrożone ruchami masowymi w całości lub w przeważającej części znajdują się w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których szczegółowo określony jest ich sposób zagospodarowania i użytkowania oraz terenów do nich przyległych.

6.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Miasto Piła zaopatrywane jest w wodę z kilku ujęć wód:

- ujęcie wody Stara Łubianka – Dobrzyca (zwane barierą zachodnią), eksploatowane wzdłuż wschodniej krawędzi rynny rzeki Rudy, w którego skład wchodzi 9 studni głębinowych czwartorzędowych zlokalizowanych na terenach leśnych – z czego osiem studni jest w granicy gminy Szydłowo a jedna studnia nr 20 na terenie miasta Piły;
- ujęcie wody na terenie Stacji Uzdatniania Wody (SUW) przy ul. Wałęckiej, w którego skład wchodzi dwie studnie nr 1 i nr 2 wykonane w obrębie osadów czwartorzędowych – plejstocénskich;
- ujęcie wody na osiedlu Gładyszewo zaopatrujące lokalną sieć wodociągową osiedle Gładyszewo a od 2007 roku osiedle mieszkaniowe w Zawadzie zlokalizowane poza granicą miasta na terenie Gminy Szydłowo; ujęcie wody stanowią cztery studnie głębinowe czwartorzędowe zlokalizowane w pobliżu Stacji Uzdatniania Wody;
- studnie awaryjne, wyłączone z eksploatacji, przeznaczone do pracy w trybie awaryjnym i włączone bezpośrednio do sieci miejskiej.

Wszystkie wymienione wyżej ujęcia mają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej. W planie ogólnym miasta Piły ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi, położone są w granicach:

- strefy SO (studnia nr 20 ujęcia Stara Łubianka – Dobrzyca),
- strefy SI (dwie studnie ujęcia SUW przy ul. Wałęckiej, jedna studnia na osiedlu Gładyszewo oraz studnie awaryjne),
- strefy SP (trzy studnie na osiedlu Gładyszewo).

Dla ujęcia wody Stara Łubianka – Dobrzyca obejmującego 9 studni, wyznaczono strefę ochrony pośredniej. Część ustanowionej strefy wraz ze studnią nr 20 położona jest w granicach strefy otwartej (SO).

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, na obszarze gminy Piła występuje 35 stref ochrony bezpośredniej. Dane obejmują strefy ochronne ujęć komunalnych (w tym wyżej wymienionych) oraz ujęć znajdujących się na terenach innych podmiotów (np. zakładów przemysłowych).

6.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W granicach miasta nie obowiązują formalnie żadne obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960, z późn zm.). Zgodnie z powyższą ustawą, celem ustanowienia tych obszarów ochronnych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochrona zasobów wodnych (art. 120). Na obszarach tych zgodnie z prawem wodnym można wprowadzić 20 różnych ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów (art. 140).

W dokumentacji hydrogeologicznej sporządzonej dla głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz – Piła), wskazano granice projektowanego obszaru ochronnego zbiornika, który swoim zasięgiem obejmuje centralną i zachodnią część miasta z wyłączeniem terenów planowanych pod lotnisko.

Delimitacja planu ogólnego, poprzez odpowiednio dobrane profile funkcjonalne stref planistycznych, umożliwia wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu uwzględniających specyfikę przestrzeni miejskiej, przy ustanawianiu w przyszłości na terenie miasta obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6.7 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

Na obszarze miasta istnieją dwa udokumentowane złoża kopalin. Z pierwszego z nich, o nazwie Wawel (Piła) IB 3132, w przeszłości eksploatowano surowce ilaste ceramiki budowlanej - iły i mułki. Położone jest ono we wschodniej części miasta, w rejonie ul. Wawelskiej, na granicy terenów mieszkaniowych i produkcyjnych. Wiele lat temu działalność górnicza na tym terenie została zaniechana. Dla tego złoża, w związku z brakiem ważnej koncesji na wydobywanie, nie obowiązują żadne granice terenów górniczych i obszarów górniczych, o których mowa w art. 6 pkt 5 i 15 art. 32. ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Sposób zagospodarowania terenu tego złoża, polegający na zalaniu wodą wyrobiska i wprowadzenie zabudowy na jego obrzeżach, uniemożliwia dokończenie eksploatacji. Zgodnie z informacją zawartą w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS wznowienie eksploatacji nie jest możliwe i jest niecelowe a złożo należy skreślić z bilansu zasobów. W planie ogólnym złożo objęto strefą otwartą (SO) z ustalonym w profilu dodatkowym terenem zieleni urządzonej. Obszar złoża znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Drugie rozpoznane na obszarze miasta złożo o nazwie Piła - Motylewo TM KN 18290, zlokalizowane jest w południowej części miasta, w rejonie alei Poznańskiej w dolinie rzeki Gwdy. Główną kopaliną tego złoża jest kruszywo naturalne – piaski i żwiry. Szczegółowe rozpoznanie złoża wykazało brak zasobów przemysłowych. Złożo to również nie posiada ważnej koncesji na wydobywanie, dlatego też nie obowiązują tu żadne granice terenów górniczych i obszarów górniczych. Obecnie teren złoża wykorzystywany jest pod działalność rolniczą (grunty orne IIIa, IIIb i IVa klasy bonitacji). Od strony południowo- zachodniej do granic złoża przylegają stawy stanowiące

pozostałość po niekontrolowanym wydobyciu kruszywa naturalnego w przeszłości. W planie ogólnym dla obszaru złoża wyznaczono strefę górnictwa (SG). Do profilu dodatkowego tej strefy dodano następujące przeznaczenia: teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej. Sama strefa górnictwa jest dużo większa niż samo złożo, ze względu na potencjalną konieczność wyznaczenia w przyszłości wokół niego, na podstawie koncesji na wydobycie, terenu górniczego określającego przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Teren złoża zlokalizowany jest na planowanym przebiegu drogi ekspresowej S11, a jego zasoby mogą być wykorzystane do realizacji tej inwestycji. Obszar złoża znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku). Realizacja działalności górniczej będzie wymagała jego zmiany.

Zestawienie złóż.

Lp.	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny głównej	Zasoby	Stan zagospodarowania złoża	Przybliżona powierzchnia w granicach miasta (ha)	Strefa planistyczna w planie ogólnym
1.	Wawel (Piła) IB 3132	surowce ilaste ceramiki budowlanej	76 tys. m ³ w kategorii C ₁ (poza filarami), brak zasobów przemysłowych	eksploatacja złoża zaniechana	0,97	SO
2.	Piła - Motylewo TM KN 18290	piaski i żwiry	629,47 tys. t w kategorii C ₁ (poza filarami), brak zasobów przemysłowych	złoże rozpoznane szczegółowo R	1,9 958	SG

wg Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r., opracowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.

6.8 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń, m.in. planów ogólnych gmin. Wg powyższej ustawy formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Ochrona zabytków w Piłi realizowana jest przede wszystkim w oparciu o poniższe dokumenty:

- Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ), przyjęta Zarządzeniem Prezydenta Miasta Piły z dnia 6 października 2014 r.,
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Piły na lata 2024-2027, przyjęty uchwałą Nr IV/26/24 Rady Miasta Piły z dnia 30 lipca 2024 r.

Gminna Ewidencja Zabytków, prowadzona jest w formie kart adresowych. Ewidencja obejmuje:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- 3) obiekty objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 4) obiekty (stanowiska) archeologiczne.

Na obszarze miasta Piły znajdują się:

- 683 obiekty, w tym 34 wpisane do rejestru zabytków,
- 275 stanowisk archeologicznych, w tym stanowisko ujęte w rejestrze zabytków (cmentarzysko kurhanowe).

Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	obiekt	ulica i nr dz. ewid.	czas powstania	wpis do rejestru	SP
Zespół stacji kolejowej Piła Główna wraz z otoczeniem					
1	Budynek dworca kolejowego wraz z wystrojem wnętrza oraz wiatami dworcowymi	Zygmunta Starego (175/9, 176/30)	1851 r.	796/Wlkp/A z 07.07.2010	SK
2	Budynek trafostacji	Zygmunta Starego (176/30)	ok. 1911 r.		SK
3	Tunel miasto – dworzec z pawolinem wyjściowym do miasta	Zygmunta Starego (175/9)	dekada XX w.		SK
4	Budynek nastawni dysponującej Pł-A z wyposażeniem	Zygmunta Starego (175/9)	dekada XX w.		SK
5	Budynek nastawni wykonawczej Pł-2	Zygmunta Starego (182/5)	1 ćw. XX w.		SK
6	Budynek lokomotywowni okrągłej wraz z wyposażeniem	Zygmunta Starego (176/34)	lata 70. XIX w.		SU
7	Budynek wieży wodnej ze stacją pomp z kominem	Zygmunta Starego (176/34, 182/6)	lata 70. XIX w.		SU
8	Wieża wodna	Zygmunta Starego (182/6)	1890 – 1891 r.		SU
9	Budynek magazynu towarowego	Zygmunta Starego (182/9)	ok. 1912 r.		SU
10	Tunel łączący perony 1 - 4	Zygmunta Starego (175/9, 176/30)	1 i 2 dekada XX w.	796/Wlkp/A z 19.01.2013	SK
11	Tunel łączący perony 4 i 5	Zygmunta Starego (175/9, 176/30)	1 i 2 dekada XX w.		SK
Zespół Seminarium Nauczycielskiego					
12	Seminarium nauczycielskie ob. Szkoła Podstawowa nr 7	al. Wojska Polskiego 45 (1201)	1902 – 1904 r.	A-793 z 25.08.1997	SU
13	Sala gimnastyczna				SU
Budynki w kompleksie piecowni, w zespole Gazowni Miejskiej					

14	Wieża ciśnień	al. Poznańska 20 (181/6)	1912 r.	1149/Wlkp/A z 18.10.2022	SU
15	maszynownia				SU
16	kotłownia				SU
17	kuźnia				SU
18	ślusarnia				SU
19	Pomieszczenie socjalne	al. Poznańska 20 (181/4)			SU
Pojedyncze obiekty rejestrowe poza zespołem					
20	Kasyno oficerskie	Browarna 3 (403/2, 405/6)	1870 – 1890 r.	A-796 z 21.10.1997	SU
21	Konsulat RP w latach 1934 – 1939, ob. Muzeum Okręgowe	Browarna 7 (405/2 - 4)	1875 r.	A-751 z 29.12.1993	SU
22	Dom Stanisława Staszica, odbudowany (1947 – 1948)	Browarna 18 (14/2)	Poł. XVIII (odbudowany)	A-121 z 01.06.1968	SU
23	Dom Strzelecki, później Pensjonat Park, ob. Holistyczne Centrum Terapii Psychosomatycznej	Chopina 1 (169/1 (ob. 207))	1896 r.	A-753 z 30.12.1993	SU
24	Kościół pw. Świętej Rodziny	Jana Bosko 1 (197)	1912 – 1915 r.	A-512 z 15.02.1985	SU
25	Kościół pw. św. Antoniego	Ludowa 20 (32/3 - 4)	1920 – 1930 r.	A-721 z 20.06.1991	SU
26	Arsenał, ob. Budynek mieszkalny	1 Maja 1 (288/1)	1843 -1844 r.	A-712 z 29.10.1990	SW
27	Łoża Masońska, ob. Filia Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy	al. Niepodległości 2 (131/2)	poł. XIX w.	193/Wlkp/A z 14.07.2004	SW
28	Dom Krajowy – Główny Urząd Prowincji, ob. Starostwo Powiatowe	al. Niepodległości 33 – 35 (153/5)	1927 – 1929 r.	769/Wlkp/A z 20.11.2009	SU
29	Kościół pw. Matki Bożej Częstochowskiej	Orla 29 (274)	1887 – 1892 r.	128/Wlkp/A z 05.05.2003	SU
30	Kasyno oficerskie	al. Powstańców Wlkp. 63 (245/6 (ob. 245/28))	1914 – 1915 r.	110/Wlkp/A z 07.11.2002	SU
31	Willa z ogrodem, ob. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile	Śniadeckich 46 (160/1)	1910 – 1920 r.	142/Wlkp/A z 14.08.2003	SJ
32	Kościół pw. Stanisława Kostki	Browarna 13 (18/1)	1895 – 1897 r.	A-740 z 28.12.1992	SU
33	Budynek Miejskiej Kasy Chorych	Okrzei 8 (39/8)	1922 r.	897/Wlkp/A z 27.05.2013	SW
34	Park miejski im. Stanisława Staszica	Dzieci Polskich (168/3, 170/1, 176/4, 176/5, 204, 205)	ok. 1900 r.	A-537 z 16.09.1986	SN
35	Cmentarz katolicki, ob. nieczynny	Asnyka (301/3)	1845 r.	A-600 z 11.08.1989	SC
36	Cmentarz choleryczny, prawosławny, obecnie nieczynny	Bydgoska (8212/2)	październik 1914 r.	A-632 z 29.09.1989	SC
37	Cmentarz katolicki, ob. nieczynny	al. Powstańców Wlkp. (92/1)	poł. XIX w.	A-601 z 11.08.1989	SC

38	Cmentarz wojenny z II wojny światowej (żołnierzy Armii Radzieckiej i Wojska Polskiego) ob. nieczynny)	Piła – Leszków (17/2, 18)	1949 – 1953 r.	A-633 z 29.09.1989	SC
39	Cmentarz jeniecki z I wojny światowej, obecnie nieczynny	Piła – Leszków (91, 92/3)	1915 – 1918 r.	A-491 z 14.12.1983	SC

Zabytki wpisane do rejestru zostały objęte strefami planistycznymi, których profil funkcjonalny jest zgodny z przeznaczeniem i funkcją obiektów. Uwzględniono również ustalenia obowiązujących mpzp, w zakresie kierunków zagospodarowania obiektów zabytkowych. Strefa planistyczna, w której znajduje się obiekt wskazana została w tabeli (kolumna SP). Standardy urbanistyczne ustalone w strefach, uwzględniają wskaźniki charakteryzujące obiekty zabytkowe.

Stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków – cmentarzysko kurhanowe (nr rej. 46/Wlkp/A z dnia 15.01.2001 r.), objęte jest w POG strefą otwartą (SO). Strefa SO charakteryzuje się największymi ograniczeniami dla zabudowy, co z punktu widzenia ochrony stanowiska archeologicznego jest pożądane.

Pozostałe zabytki ujęte w GEZ, uwzględnione zostały w planie ogólnym poprzez ujęcie w strefie planistycznej, której profil funkcjonalny zawiera przeznaczenie terenu zgodne z funkcją obiektów. Większość zabytków znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Część obiektów uwzględniono w strefie usługowej (SU) oraz gospodarczej (SP).

W zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego, Gminna Ewidencja Zabytków obejmuje zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz obszar ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta, obejmujący teren Śródmieścia, Zamościa i część osiedla Górne.

Dla obszaru miasta Piły nie utworzono listy dóbr kultury współczesnej.

6.9 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny uchwała się dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Na obszarze miasta Piły znajdują się tereny zamknięte MON i MSWiA oraz tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalone przez Ministra Infrastruktury. Dla wymienionych terenów nie ustalono stref ochronnych. Zgodnie ze wskazanym powyżej przepisem, tereny zamknięte MON i MSWiA nie są objęte ustaleniami planu ogólnego. Dotyczy to 4 obszarów:

- w rejonie ul. Fritsa Philipsa i alei Powstańców Wielkopolskich,
- w rejonie ul. Kossaka,
- w rejonie placu Staszica (2 obszary).

Tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, stanowią nieruchomości zarządzane przez PKP i obejmują tereny stacji kolejowej Piła Główna, byłego Dworca

Celnego oraz tereny szlakowych linii kolejowych. Plan ogólny miasta Piły uwzględnia powyższe tereny w ramach strefy komunikacyjnej (SK).

6.10 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji dotyczą głównie terenów mieszkaniowych osiedli Śródmieście i Zamość oraz terenów powojkowych (lotnisko, Powst. Wlkp/Śniadeckich, WOŚS, poligon) i przemysłowych/pokolejowych (Wawelska/Młodych, Składowa/Giełdowa, Krzywa/Długosza, Warsztatowa, Zakopiańska, tereny kolejowe w rej. parowozowni i ul. Młodych). Obszary te powiązane są w pewnym zakresie z obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji, o których mowa w Gminnym programie rewitalizacji dla miasta Piły. Plan ogólny miasta Piły uwzględnia kierunki zagospodarowania dla obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji, poprzez ustalenie strefy planistycznej i standardów urbanistycznych na podstawie przeznaczenia i wskaźników ustalonych w mpzp oraz odnosząc się do kierunków zagospodarowania wyznaczonych w studium uikzp m. Piły, ustaleń Gminnego programu rewitalizacji oraz Gminnej Ewidencji Zabytków.

Obszary powojkowe:

- rejon lotniska – objęty strefami SK, SU, SP, SO,
- rejon alei Powstańców Wielkopolskich / ul. Śniadeckich – objęty strefami SJ, SN, SW, SU, SO,
- rejon ulic Podchorążych / Bydgoska – objęty strefami SW, SU,
- rejon ulic Wawelska / Bydgoskie Przedmieście – objęty strefami SU, SP, SO.

Obszary przemysłowe/pokolejowe:

- rejon ulic Wawelska / Młodych – objęty strefą SP,
- rejon ulic Składowa / Giełdowa – objęty strefą SP,
- rejon ulic Krzywa / Długosza – objęty strefą SP,
- rejon ul. Warsztatowej – objęty strefą SP,
- rejon ul. Zakopiańskiej – objęty strefami SH, SW,
- tereny kolejowe w rejonie zabytkowej parowozowni oraz w rejonie ul. Młodych / drogi DK11 – objęte strefą SP, SU.

Większość powyższych terenów powojkowych, przemysłowych/pokolejowych, objętych jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które uwzględniają aspekt przekształceń i rehabilitacji. Profile funkcjonalne oraz standardy urbanistyczne stref planistycznych obejmujących te obszary uwzględniają ustalenia obowiązujących mpzp.

Tereny Śródmieścia i Zamościa wymagające rehabilitacji stanowią części większych struktur wielofunkcyjnych. W planie ogólnym znajdują się głównie w strefie SW i obejmują w części obszary, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym obszary te zostały objęte OUZ, co umożliwi uruchomienie oraz kontynuację procesów inwestycyjnych.

Obszary wymagające remediacji, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, stanowią zanieczyszczone tereny wymagające podjęcia działań naprawczych, w celu przywrócenia wartości użytkowych lub przyrodniczych. W Pile występują:

- dwa tereny położone w strefie SU, na których zakończono remediację w związku z zanieczyszczeniem powierzchni ziemi (rejon lotniska – 207SU i rejon ul. Okrzei – 198SU),
- dwa tereny położone w strefie SU, na których zakończono działania zapobiegawcze lub naprawcze (rejon ul. Zakopiańskiej – 154SU i rejon alei Poznańskiej – 50SU).

6.11 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W 2017 r. Rada Miasta Piły przyjęła uchwałę Nr XL/548/17 z dnia 26.09.2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu rewitalizacji dla miasta Piły. Przyjęty dokument wyznaczył obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Gminny program rewitalizacji dla miasta Piły (GPR) został opracowany z wykorzystaniem modelu ekspercko-partycypacyjnego, polegającego na możliwie szerokim udziale wszystkich interesariuszy w pracach nad GPR, przy jednoczesnym zaangażowaniu ekspertów zewnętrznych, odpowiadających między innymi za przeprowadzenie procesu konsultacji społecznych oraz opracowanie dokumentu.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- 4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz nefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Ujemne wartości wskaźnika sumarycznego wskazujące na ponadprzeciętną koncentrację zjawisk kryzysowych osiągnęły osiedla Górne, Jadwiżyn, Zamość i Śródmieście, przy czym jedynie osiedla Zamość oraz Śródmieście wykazywały ponadnormatywne natężenie negatywnych czynników

rozwojowych w sferze społecznej, a także w sferach przestrzenno-funkcjonalnej oraz gospodarczej i to one zostały wskazane jako obszar zdegradowany. Zasięgiem przestrzennym objęty został obszar o powierzchni ok. 776,9 ha. W planie ogólnym miasta Piły, obszar zdegradowany objęty jest strefami planistycznymi SW, SU, SP, SO, SN, SK, SJ, SI, SH i SC, z czego największy udział dotyczy strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Zgodnie z art. 10. ust. 1 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji obszar rewitalizacji jest to obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.

W rezultacie obszarem rewitalizacji objęty został cały obszar zdegradowany oraz niezamieszkałe obszary powojenne i przemysłowe, w tym pokolejowe. Powierzchnia obszaru rewitalizacji to ok. 1245,8 ha.

Plan ogólny w ramach wyznaczonych stref planistycznych uwzględnia Gminny program rewitalizacji dla miasta Piły, w zakresie wskazanych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Tereny zostały objęte strefami zgodnie z funkcją jaką pełnią w przestrzeni miasta oraz zgodnie z planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi. Szczegółowość zadań planistycznych dotyczących obszaru rewitalizacji wynika z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co uwzględniono w POG.

6.12 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Według bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), grunty rolne na obszarze Piły stanowią 15,1% jej powierzchni. Tereny gruntów rolnych tworzą w granicach miasta cztery strefy. Pierwsza z nich obejmuje tereny położone przy zachodniej granicy miasta (rejon os. Gładyszewo, rejon osady Košno). W rejonie Gładyszewo, na zboczach wysoczyzny i u jej podnóża dominują grunty orne najczęściej IV klas bonitacji rolniczej, tylko w niewielkiej części wykorzystywane rolniczo. Jedna z występujących tam powierzchni została zakwalifikowana do IIIb klasy bonitacji. Na gruntach rolnych położonych na wschód od ul. Kamiennej, gdzie dominują gleby niższych klas bonitacji (V i VI), zostały wyznaczone rodzinne ogrody działkowe. W południowej części tej strefy, w rejonie ul. Wypoczynkowej i osady Košno, oprócz gruntów ornych dużo większy jest udział łąk i pastwisk tworzących tzw. „Dolaszewskie Błota”. Większość z nich zaliczana jest do V i VI klas bonitacji. Na niewielkiej części tych gruntów rolnych prowadzona jest ekstensywna działalność rolnicza. Druga strefa obejmuje grunty rolne położone w północnej części śródmieścia oraz w obrębie os. Koszyce. W południowej części tej strefy, gdzie dominują grunty orne IV klas bonitacji, wyznaczono zespół rodzinnych ogrodów działkowych. Tereny rolne w rejonie ulic Wałeckiej i Koszyckiej oraz wzdłuż rzeki Gwdy i Rudy, zdominowane są przez łąki i pastwiska, głównie zaliczanych do V i VI klas bonitacji, na których rozwijają się naturalne siedliska łąkowe. Północna część tej strefy, w rejonie Zalewu Koszyckiego i alei Niepodległości zdominowana jest przez grunty orne także zaliczane głównie do V i VI klas bonitacji. Grunty te nie są wykorzystywane rolniczo, zachodzi na nich naturalna sukcesja ekologiczna. Część z nich, ze względu na niskie klasy bonitacyjne planowana jest pod nową zabudowę zgodnie z polityką przestrzenną miasta. Trzecia

strefa obejmuje tereny rolne położone w szerokim pasie wzdłuż rzeki Gwdy, od wiaduktu kolejowego w centralnej części miasta aż do alei Poznańskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie rzeki dominują łąki przy niewielkim udziale pastwisk i gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych. Tereny te podlegają naturalnej sukcesji ekologicznej, w ramach której rozwijają się naturalne łąki nadrzeczne. Nieco dalej od rzeki występują grunty orne, na których nie jest prowadzona działalność rolnicza lub jest ona w zaniku, z wyjątkiem jednego gospodarstwa. W strefie tej występują grunty rolne o zróżnicowanej przydatności dla rolnictwa, najczęściej od IV do VI klas bonitacji. Niewielki fragment gruntów ornych w rejonie ul. Przemysłowej został zaliczony nawet do IIIa klasy bonitacji. Czwarta strefa obejmuje grunty rolne położone w południowej części miasta, w rejonie os. Motylewo. Na terenach w sąsiedztwie rzeki Gwdy dominują łąki i pastwiska. Większość z nich zaliczana jest do III klasy bonitacji. Z kolei na terenach obejmujących zachodnią część tej strefy dominują grunty orne. Są one bardzo żyzne, dlatego też część z nich zaliczana jest do IIIb klasy bonitacji. Działalność rolnicza w tej strefie prowadzona jest jedynie w zachodniej i południowej części tej strefy.

Ze względu na rozwój przestrzenny miasta, część gruntów rolnych zmienia swoje przeznaczenie na tereny pod zabudowę. Część gruntów rolnych znajduje się w granicach rodzinnych ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, aby nie ograniczać ich rozwoju przestrzennego. Z drugiej strony duża część gruntów rolnych objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku).

W granicach miasta grunty o dużej przydatności dla rolnictwa sklasyfikowane zostały do III, IIIa i IIIb klas bonitacji. Zajmują one jedynie 1,6% powierzchni miasta. Plan ogólny zachowuje do zabudowy większość gruntów rolnych III klas bonitacji włączając je głównie do strefy otwartej (SO). Tylko w rejonie os. Motylewo, niewielkie powierzchniowo fragmenty gruntów rolnych III klas bonitacji znalazły się w granicach innych stref planistycznych (SJ, SZ, SP, SG). Wyznaczenie innych profili funkcjonalnych dla terenów występowania gruntów rolnych III klas bonitacji wynikało najczęściej z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotychczasowego sposobu użytkowania lub planowanych inwestycji wynikających z polityki przestrzennej określonej w studium. Dla stref, które swoim zasięgiem obejmują grunty rolne III klas bonitacji, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dodano przeznaczenia terenów zieleni naturalnej albo terenów zieleni urządzonej, dzięki którym można zachować te grunty. Wszystkie grunty rolne III klas bonitacji znajdują się poza granicami obszarów uzupełnienia zabudowy. Dlatego też zmiany ich sposobu zagospodarowania możliwe będą jedynie w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie gruntów rolnych i leśnych.

Lp.	Nazwa złoża	Przybliżona powierzchnia w granicach miasta (ha)	Udział w powierzchni miasta (%)	Strefa planistyczna w planie ogólnym
1.	grunty rolne ogółem (bez gruntów pod rowami)	1547	15,1	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN, SC, SG, SO
2.	grunty rolne III klas ogółem	167	1,6	SJ, SZ, SP, SG, SO,
3.	grunty leśne ogółem (bez gruntów pod rowami)	5332	51,9	SW, SJ, SU, SP, SI, SN, SC, SO, SK

wg bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB).

Grunty leśne stanowią 51,9% powierzchni miasta. Otaczają jej zurbanizowaną część z każdej strony. Ze względu na duży zasięg, pełnią one bardzo ważne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe. Stanowią one razem z doliną Gwdy główne elementy systemu przyrodniczego miasta. W granicach terenów gruntów leśnych występuje wiele cennych przyrodniczo siedlisk i gatunków zwierząt. W ich obrębie odbywa się większość migracji dziko żyjących zwierząt wokół zurbanizowanej części miasta. Przeważająca część terenów gruntów leśnych obecnych w granicach miasta objęta jest różnymi prawnymi formami ochrony przyrody. Tereny leśne mają również istotny wpływ na kształtowanie się warunków mikroklimatycznych w granicach miasta. Na gruntach leśnych dominują siedliska lasu świeżego oraz boru mieszanego i świeżego, przy dużym udziale boru świeżego oraz lasów mieszanych świeżych. Głównym gatunkiem drzew tworzących te siedliska jest sosna, przy mniejszym udziale dębu, brzozy oraz olszy i świerku. Średni wiek drzew to ok. 60 lat.

Delimitacja stref planistycznych planu ogólnego uwzględnia uwarunkowania związane z ochroną gruntów leśnych. Dla większości tych terenów w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO). Zasięg i kształt tych stref umożliwia zachowanie ciągłości przestrzennej i chroni je przed presją zabudowy. Rozkład tych stref ma zapewnić również zachowanie funkcji ekologicznych, w tym korytarzy ekologicznych pełnionych przez te tereny. Przeważająca część gruntów leśnych objęta jest także miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku), który chroni je przed zmianą przeznaczenia. Część terenów gruntów leśnych została zakwalifikowana do innych stref planistycznych (SW, SJ, SU, SP, SI, SN, SC i SK), w celu umożliwienia realizacji w przyszłości inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy gospodarczej. Dla terenów tych obowiązują lub są dla nich planowane decyzje o zmianie przeznaczenia na cele nieleśne. Do powyższych stref zaliczono także niewielkie powierzchniowo enklawy gruntów leśnych otoczone terenami o innym przeznaczeniu, które w obowiązujących dla nich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zostały przeznaczone na tereny zieleni lub lasów. Do strefy usługowej zaliczono także tereny siedziby Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile (ul. Kalina), dla których usługi administracji są funkcją nadrzędną.

6.13 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit r ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania na terenie gminy zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zdarzenie o znamionach poważnej awarii jest to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w którym występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi albo środowiska, lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Celem przeciwdziałania poważnym awariom Inspekcja Ochrony Środowiska prowadzi rejestr podmiotów, których działalność może stanowić przyczynę powstania poważnej awarii. Ze względu na ilości znajdujących się w zakładach substancji niebezpiecznych mogących być przyczyną poważnej awarii przemysłowej, zostały one podzielone na zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) i zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR).

Obecność tego typu zakładów znacząco wpływa na sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących. Zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 73 ust 5 ustawy prawo ochrony środowiska): wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki mieszkalne powstałe na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary chronione ustanowione w trybie ustawy o ochronie przyrody, ujęcia wody i obszary ich stref ochronnych, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym lokalizuje się w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W granicach administracyjnych Piły, zgodnie z informacjami publikowanymi przez WIOŚ w Poznaniu, według stanu na dzień 10 października 2025 r., nie są zlokalizowane żadne zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. na terenie gminy Piła zarejestrowany był jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - AIR PRODUCTS Sp. z o. o. Zakład w Pile przy ul. Kossaka 150, zlokalizowany na terenie przedsiębiorstwa branży oświetleniowej Signify Poland sp. z o.o., dla którego Plan ogólny miasta Piły wskazał strefę gospodarczą (SP) oraz, dla bezpośredniego sąsiedztwa wskazano, zgodnie z istniejącym sposobem zabudowy i użytkowania, strefy: gospodarczą (SP) i usługową (SU).

6.14 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna pełni kluczową rolę w strukturze miasta, ponieważ pozwala realizować potrzeby społeczności w zakresie prawa, bezpieczeństwa, kształcenia, oświaty, kultury, opieki społecznej, służby zdrowia i budownictwa mieszkaniowego.

Plan ogólny miasta Piły uwzględnia elementy infrastruktury społecznej w ramach wyznaczonych stref planistycznych, m.in. poprzez:

- objęcie publicznych placówek oświatowych, obiektów kultury oraz służby zdrowia, strefą usługową (SU),
- wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN) dla parków, zieleńców, skwerów oraz większych terenów zieleni towarzyszących obszarom mieszkaniowym,
- zabezpieczenie terenów mieszkaniowych, w tym planowanych, w ramach stref mieszkaniowych SW i SJ.

Pozostałe tereny obejmujące obiekty infrastruktury społecznej ujęte są w ramach wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych (SW i SJ), które w swoim profilu funkcjonalnym zawierają tereny szeroko pojętych usług. Tereny zielone oraz miejsca rekreacji ujęte są w profilu każdej ze stref planistycznych, co pozwala realizować powyższe funkcje na obszarze całego miasta.

6.15 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

KOMUNIKACJA DROGOWA

Sieć drogową Piły tworzą dwa niezależne układy drogowe:

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

Zewnętrzny układ komunikacyjny.

Zewnętrzny układ komunikacyjny Piły obejmuje przebieg dróg krajowych K10 (Szczecin-Bydgoszcz) i K11 (Koszalin-Poznań), który częściowo współtworzy układ wschodniej obwodnicy miejskiej (odcinki K10 i K11 wraz z ulicą Przemysławską i częścią alei Poznańskiej).

Podstawowy układ komunikacyjny miasta.

Podstawowy układ komunikacyjny miasta stanowi najważniejszy element wewnętrznego układu komunikacyjnego z funkcją wewnętrznej obsługi miasta oraz 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 aleję Niepodległości z aleją Powstańców Wielkopolskich, ul. Bydgoską z ul. Wawelską oraz południowy – umożliwiający powiązanie obwodnicy śródmiejskiej z ul. H.Siemiradzkiego, a także z aleją Poznańską i węzłem „Piła-Przemysłowa”.

Przy wyznaczaniu strefy komunikacyjnej (SK) w planie ogólnym miasta Piły, brano pod uwagę klasę techniczną ulic z podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

Ulice główne podstawowego układu komunikacyjnego obejmują:

- ciąg ulic: alei Poznańskiej – alei Piastów – ul. Wodnej – alei Niepodległości,
- ciąg ulic: alei Wojska Polskiego – alei Jana Pawła II – alei Powstańców Wielkopolskich,
- przebieg ulicy H. Siemiradzkiego,

- przebieg ulic stanowiących obwodnicę śródmiejską: Mickiewicza – Podgórna – Okrzei – Zygmunta Starego – Okólna –Kusocińskiego – Głuchowska – 500 Lecia Piły – Koszalińska,
- przebieg ulicy Bydgoskiej, od skrzyżowania z obwodnicą śródmiejską do skrzyżowania z obwodnicą miejską,
- przebiegu ulic Cichej i Przemysłowej.

Ulice zbiorcze obejmują:

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

W celu obsługi lotniska i terenów przyległych, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – strefa lotnisko (uchwała Nr XLVIII/506/21 Rady Miasta Piły z 28.09.2021 r.) wyznaczono teren dla przebiegu drogi zbiorczej KDZ pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 10 i aleją Wojska Polskiego, stanowiącej równocześnie element miejskiej obwodnicy Piły.

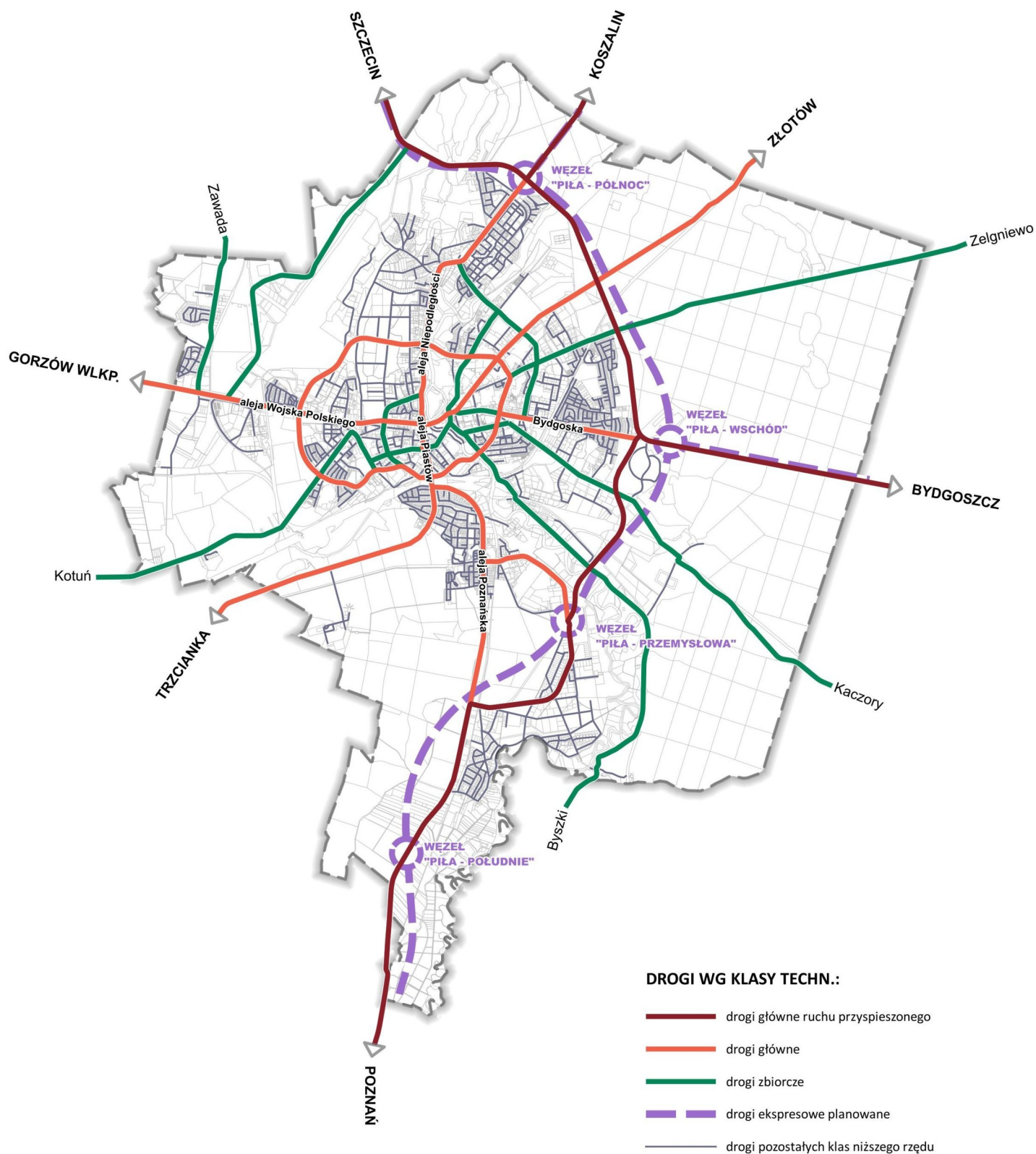
Infrastruktura dróg krajowych – zarządca: Generalna Dyrekcja Dróg krajowych i Autostrad (GDDKiA):

- droga krajowa nr 10 Szczecin – Piła – Bydgoszcz, klasa GP (droga główna ruchu przyspieszonego),
- droga krajowa nr 11 Koszalin – Piła – Poznań, klasa GP (droga główna ruchu przyspieszonego).

Infrastruktura dróg wojewódzkich – zarządca: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich (WZDW):

- droga wojewódzka nr 179 Piła – Rusinowo (Człopa), klasa G (droga główna),
- droga wojewódzka nr 180 Piła – Trzcianka, klasa G (droga główna),
- droga wojewódzka nr 188 Piła – Złotów, klasa G (droga główna).

Rys. 6 Układ komunikacyjny miasta Piły



KOMUNIKACJA KOLEJOWA

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

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

Infrastruktura kolejowa PKP – zarządca: PKP S.A., PKP PLK:

- państwowa linia kolejowa nr 18 Kutno – Bydgoszcz – Piła,
- państwowa linia kolejowa nr 203 na odcinku Piła – Krzyż, a na odcinku Tczew – Chojnice – Piła jako linia zwykła,
- państwowa linia kolejowa nr 354 Poznań – Piła,
- państwowa linia kolejowa nr 403 Piła – Wałcz – Ulikowo (Szczecin),
- państwowa linia kolejowa nr 405 Piła – Szczecinek – Słupsk – Ustka,
- linia kolejowa towarowa nr 374 Mirosław Ujski – Piła,
- stacja kolejowa Piła Główna oraz przystanki osobowe: Piła Podlasie, Piła Fabryczna i Piła Kalina.

KOMUNIKACJA LOTNICZA

Obecnie w mieście funkcjonuje lądowisko z nawierzchnią byłego lotniska wojskowego, które stanowi własność Gminy Piła i jest zarządzane przez Aeroklub Ziemi Pilskiej. Aktualnie przedmiotowy obiekt lotniskowy jest lądowiskiem wpisanym do ewidencji lądowisk decyzją Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, znak: ULC-LTL-1/511-0026/01/12 z dnia 16 stycznia 2011 r., pod numerem 101, przystosowanym do startów i lądowań statków powietrznych o całkowitej masie startowej MTOM do 5700 kg. Planowane jest założenie lotniska użytku wyłącznego, na co Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego wydał zgodę. Zgodnie z przepisami, w okresie 3 lat od wydania zgody, należy złożyć wniosek o wpisanie lotniska do rejestru lotnisk. Wymaga to spełnienia określonych wymagań, co jest przedmiotem prac prowadzonych w Urzędzie Miasta Piły. Funkcja lotniskowa została uwzględniona poprzez wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK) dla obszaru, który obejmuje pas startowy wraz z otoczeniem. Dla terenów okołolotniskowych wyznaczono strefę gospodarczą (SP) oraz strefę usługową (SU). Struktura funkcjonalna obszaru obejmującego płytę lotniska oraz tereny okołolotniskowe, wynika z ustaleń obowiązującego mpzp oraz projektów planów miejscowych. Wskaźniki ustalone w planie ogólnym, zwłaszcza maksymalna wysokość zabudowy, uwzględniają powierzchnie ograniczające związane z funkcjonowaniem lotniska.

Najważniejsze elementy planowanej infrastruktury transportowej to:

- budowa dróg ekspresowych S10 i S11.,
- budowa drogi zbiorczej łączącej drogę wojewódzką nr 179 (aleja Wojska Polskiego) z drogą krajową nr 10; droga ma stanowić element zachodniej obwodnicy miejskiej oraz obsługiwać przyległe tereny inwestycyjne oraz lotnisko,
- rozbudowa linii kolejowych nr 18, 203 (Piła-Krzyż) i 403 do parametru maksymalnej prędkości pociągów 120 km/h,

- rozbudowa linii kolejowych nr 354 i 405 do parametru maks. Prędkości 160 km/h,
- założenie lotniska użytku wyłącznego na terenie obecnego lądowiska.

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, tereny komunikacji są dopuszczone w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej. Jednocześnie przepisy umożliwiają wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK) dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Dodatkowym ograniczeniem dla strefy komunikacyjnej są klasy techniczne dróg – profil funkcjonalny obejmuje tereny dróg od klasy zbiorczej wznwyż.

W związku z powyższymi wytycznymi, w planie ogólnym miasta Piły, strefę komunikacyjną (SK) wyznaczono dla istniejących :

- dróg głównych ruchu przyspieszonego,
- dróg głównych,
- terenów kolejowych wraz ze stacją Piła Główna oraz przystankami osobowymi,
- terenu lądowiska.

Planowane drogi ekspresowe są częściowo uwzględnione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym miasta Piły nie wyznaczono strefy komunikacyjnej dla dróg S10 i S11, ze względu na brak linii rozgraniczających teren dla lokalizacji inwestycji. Potencjalne zabezpieczenie terenów dla przebiegu dróg ekspresowych, stanowi strefa otwarta, charakteryzująca się największym ograniczeniem dla zabudowy, dopuszczając jednocześnie tereny komunikacji w profilu podstawowym.

6.16 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Sporządzając plan ogólny miasta Piły uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej, na podstawie:

- miejsca ich obecnego występowania,
- terenów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły,
- ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania,
- wniosków zarządców do planu ogólnego miasta Piły.

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni poniżej 5000 m², są dopuszczone w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej. Wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) w POG miasta Piły, dotyczyło terenów

infrastruktury technicznej o powierzchni powyżej 0,5 ha oraz ważniejszych obiektów, kluczowych dla funkcjonowania miasta.

Zaopatrzenie w wodę

Ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę do picia z komunalnych ujęć wody korzysta 99% mieszkańców Piły oraz mieszkańcy osiedli mieszkaniowych w Dolaszewie i Zawadzie w gminie Szydłowo.

Dostawa dla mieszkańców wody do picia oraz przeznaczonej na potrzeby bytowe, przeciwpożarowe, usługowe i produkcyjne odbywa się od ujęć wody surowej poprzez przesył magistralą wodociągową wody surowej do stacji uzdatniania wody i magistralą z wodą uzdatnioną do zbiorników wyrównawczych (zlokalizowanych na terenie gminy Szydłowo) oraz do sieci miejskiej przewodami wodociągowymi rozdzielczymi przez przyłącza do odbiorców wody.

Dla stacji uzdatniania wody zlokalizowanych przy ul. Wałęckiej oraz na osiedlu Gładyszewo wyznaczono strefę SI. Strefą infrastrukturalną objęto również ujęcie wody na terenie SUW przy ul. Wałęckiej oraz ujęcie wody przy ul. Kamiennej. Pozostałe elementy systemu uwzględniają strefy planistyczne w swoich profilach funkcjonalnych.

Odprowadzanie ścieków komunalnych

W mieście funkcjonuje rozdzielczy system sieci: kanalizacji ścieków komunalnych i kanalizacji deszczowej. System zbiorowego odprowadzania ścieków komunalnych zapewnia odbiór ścieków dla 98,6% mieszkańców Piły.

Na system kanalizacji miejskiej składa się 10 zlewni podstawowych, skąd kolektorami grawitacyjnymi ścieki transportowane są do 53 bezobsługowych przepompowni ścieków. Każda zlewnia zakończona jest przepompownią główną skąd ścieki rurociągami tłocznymi transportowane są bezpośrednio do oczyszczalni ścieków komunalnych gdzie oczyszczane są metodą mechaniczno-biologiczną oraz chemiczną. Na podstawie Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznaczono obszar i granice aglomeracji Piła. Podłączone do pilskiej oczyszczalni ścieków są miejscowości z gminy Szydłowo: Szydłowo, Jaraczewo, Dolaszewo (z wyłączeniem zakładu PREFABET), Kotuń, Stara Łubianka oraz osiedle zabudowy jednorodzinnej w Zawadzie w rejonie Osiedla Gładyszewo w Pile. Bezpośrednim odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Gwda.

Przy oczyszczalni ścieków zlokalizowana jest kompostownia technologicznie powiązana z oczyszczalnią. W procesie kompostowania na instalacji przetwarzane są osady ściekowe z pilskiej i okolicznych oczyszczalni ścieków wraz z segregowanymi odpadami biodegradowalnymi, których skład pozwala na ich wykorzystanie w procesie kompostowania. Przepustowość oczyszczalni zabezpiecza obecne potrzeby Piły oraz dopływających ścieków z sąsiedniej gminy Szydłowo.

Główne przepompownie ścieków oraz oczyszczalnię ścieków komunalnych, zlokalizowaną przy ul. Na Leszkowie, uwzględniono w POG wyznaczając strefy infrastrukturalne (SI).

Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych

Zbiorczy system kanalizacji deszczowej odbiera wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachowych, placów utwardzonych, parkingów, ulic itp. Odprowadzanie wód opadowych odbywa

się poprzez sieć kanalizacji deszczowej w tym: kolektorami grawitacyjnymi, przepompowniami wód opadowych lub roztopowych, przewodami tłocznymi do 31 wylotów kanalizacji deszczowej do środowiska (rzeka Gwda, staw, grunt). Wody opadowe przed wprowadzeniem do środowiska podlegają procesowi podczyszczenia. Każdy z wylotów wyposażony jest w urządzenia podczyszczające, tj. piaskownik (separator zawieszin) oraz separator związków ropopochodnych. System zbiorczy nie obejmuje całego obszaru miasta natomiast zachodnia część miasta pozostaje poza zlewnią umożliwiającą odbiór oczyszczonych wód do rzeki Gwdy.

Głównym odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych z terenu miasta jest rzeka Gwda.

System sieci kanalizacji deszczowej obejmuje:

- kanały grawitacyjne,
- przyłącza kanalizacyjne,
- rurociągi tłoczne,
- podczyszczalnie wód deszczowych (piaskowniki, separatory),
- bezobsługowe przepompownie wód opadowych.

Wody opadowe lub roztopowe odprowadzane są również poprzez lokalne systemy, w których zastosowano retencję lub infiltrację wód, z ewentualnym przelewem do kanalizacji deszczowej.

W ramach strefy infrastrukturalnej (SI) uwzględniono:

- urządzenia na terenie osiedla Gładyszewo w rejonie ul. Kamiennej,
- urządzenia na terenie osiedla Podlasie w rejonie ul. Robotniczej,
- urządzenia w rejonie ul. Rydgiera.

Zaopatrzenie w gaz

Przez Piłę przebiega magistrala gazowa gazu ziemnego Krobia – Poznań – Szczecin. Odbiorcami gazu są zakłady przemysłowe, obiekty użyteczności publicznej oraz indywidualne gospodarstwa domowe. System zaopatrzenia w gaz na terenie miasta składa się z następujących elementów: stacji redukcyjno – pomiarowych I i II stopnia, sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia oraz reduktorów gazu.

Gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 400 relacji Rogoźno – Piła (rok budowy 1973), o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76,0 m,
- gazociąg DN 350 relacji Piła – Wałcz (rok budowy 1974), o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 76,0 m,
- gazociąg DN 100 odgałęzienie Piła (rok budowy 1973), o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70,0 m.

W planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) dla:

- stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia przy ul. Ujskiej,
- stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia przy ul. Bydgoskiej,
- stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia przy ul. Przemysłowej,

- stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia przy alei Wyzwolenia,
- stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia przy ul. Korczaka.

Pozostałe stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia znajdują się w strefach SU, SC, SN i SW. Dotyczy to stacji zlokalizowanych przy alei Poznańskiej, alei Wojska Polskiego, ul. Matejki, ul. Łącznej i alei Piastów.

Zaopatrzenie w ciepło

Usługi ciepłownicze, w zakresie produkcji, przesyłu i dystrybucji energii cieplnej w Pile, świadczy przedsiębiorstwo elektro-ciepłownicze.

Głównymi źródłami energii cieplnej zasilającymi miejski system ciepłowniczy są trzy kotłownie rejonowe i jedna osiedlowa oraz dwie instalacje kogeneracyjne – elektrociepłownie.

Strefą infrastrukturalną (SI) w planie ogólnym miasta Piły, objęto poniższe kotłownie oraz instalacje kogeneracyjne:

- Kotłownia Rejonowa - Zachód oraz Elektrociepłownia Zachód – EC-Zachód,
- Kotłownia Rejonowa - Koszyce oraz Elektrociepłownia Koszyce – EC-Koszyce,
- Kotłownia Rejonowa - Kaczorska,
- Kotłownia Osiedlowa - Staszycy.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródłami zasilania Piły w energię elektryczną są Krajowy System Elektroenergetyczny (KSE), kogeneracyjne Elektrociepłownie Koszyce i Zachód oraz Elektrownie Wodne – EW „Koszyce” i EW „Dobrzyca”. Energetyka pokrywa 100% zapotrzebowania miasta w energię elektryczną i zapewnia ciągłość dostawy energii.

Miasto zasilane jest w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) Piła-Krzewina (gmina Kaczory), napowietrznymi liniami o napięciu 110 kV.

Na obszarze miasta zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV relacji:

- GPZ Piła Centrum - GPZ Piła Północ,
- GPZ Piła Południe - GPZ Piła Centrum,
- GPZ Śmiłowo - GPZ Piła Północ z odczepem GPZ Piła Południe,
- GPZ Krzewina - GPZ Piła Południe,
- GPZ Krzewina - GPZ Wałcz (z odgałęzieniem w kierunku GPZ Piła Południe),
- GPZ Ujście - GPZ Krzewina.

Stacje elektroenergetyczne WN/SN (GPZ) zlokalizowane na obszarze miasta, ujęte strefie infrastrukturalnej (SI):

- GPZ Północ przy ul. Kossaka,
- GPZ Południe przy ul. Młodych,
- GPZ Centrum przy al. Wojska Polskiego.

GPZ Centrum jest powiązane liniami napowietrznymi 110 kV z GPZ Północ i GPZ Południe, zapewniając dwustronne zasilanie miasta.

Na terenie miasta zlokalizowane są poniższe Rozdzielnie Sieciowe 15/15 kV, objęte strefą SI:

- RS „Witosa” przy ul. Witosa,
- RS „Czarnkowska” przy ul. Czarnkowskiej,
- RS „Izolacja” przy Al. Wojska Polskiego,
- ZK SN Piła „EW Koszyce” przy ul. Wspólnej.

Rozdzielnie sieciowe połączone są liniami średniego napięcia (15 kV) ze stacjami transformatorowymi 15/04 kV.

Na terenie miasta usytuowanych jest około 300 stacji transformatorowych SN/nn w tym około 202 szt. jest w posiadaniu ENEA a pozostałe są konsumenckimi.

Sieć 15 kV jest w przeważającej części przebiegów w 75% – siecią kablową.

System elektroenergetyczny miasta powiązany jest również z sieciami elektroenergetycznymi Elektrowni Wodnych – EW „Koszyce” i EW „Dobrzyca” (zlokalizowana poza granicą miasta), pracującymi na rzece Gwdzie.

Gospodarka odpadami

W mieście Piła prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi jest zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Związku Międzygminnego „Piłski Region Gospodarki Odpadami Komunalnymi”. Związek tworzy 12 gmin wraz z miastami, w tym miasto Piła.

Odpady komunalne, zmieszane odpady komunalne oraz pozostałości z sortowania odpadów przeznaczonych do składowania, trafiają do poniższych punktów przetwarzania odpadów:

- Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych – Składowisko Odpadów w Kłodzie, zlokalizowane poza granicami miasta w odległości 11 km od centrum Piły. Przedmiotem działalności instalacji składowiska odpadów jest świadczenie usług w zakresie przyjmowania i składowania odpadów komunalnych innych niż niebezpieczne i obojętne.
- Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych – GWDA Sp. z o.o., położona przy ul. Na Leszkowie, objętej strefą infrastrukturalną (SI). Kompostownia przylega do działki, na której posadowiona jest oczyszczalnia ścieków o RLM 208 000 i jest z nią technologicznie powiązana. Produktami po przekształceniu odpadów biodegradowalnych w materię organiczną umożliwiającą jej wprowadzenie do przyrody, zgodnie z uzyskanymi przez spółkę zezwoleniami Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi są komposty, nawozy i polepszacze gleby, co ma kluczowe znaczenie w obliczu zmian klimatycznych.
- Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Pile, położony przy ul. Fritza Philipsa, objęty strefą infrastrukturalną (SI).

Dodatkowo na terenie miasta działają punkty odbierające odpady komunalne od właścicieli nieruchomości z terenu Związku Międzygminnego "PRGOK".

Planowane i projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmują m.in.:

- budowę ujęć wód,
- budowę instalacji przetwarzania odpadów inne niż niebezpieczne,
- budowę instalacji fotowoltaicznych,
- budowę obiektów i sieci kanalizacji ścieków komunalnych oraz kanalizacji deszczowej,

- budowę obiektów i sieci gazowych, w tym budowę stacji gazowej redukcyjno - pomiarowej wysokiego ciśnienia,
- budowę kogeneracyjnej Elektrociepłowni Koszyce - EC-Koszyce II.

Profil funkcjonalny wszystkich stref w planie ogólnym uwzględnia tereny infrastruktury technicznej, co umożliwia realizację inwestycji, niezależnie od strefy planistycznej, w granicach której jest zlokalizowana. Dla ważniejszych obiektów infrastruktury wyznaczona została strefa SI, dotyczy to m.in. systemu gazowego. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. zgodnie z Planem Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2024 – 2033 zakłada realizację zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja SGWC Piła Ujska” oraz „Przebudowa budynku administracyjno – socjalno – warsztatowego użytkowanego przez Terenową Jednostkę Eksploatacyjną Lwówek Baza Piła przy ulicy Ujskiej 15 w Pile (dz. nr 222/1)”. Planowane przedsięwzięcie uwzględnione zostało w ramach strefy infrastrukturalnej (SI) przy ul. Ujskiej.

6.17 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Według Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, na obszarze miasta wyznaczono 32 jednostki krajobrazu, reprezentujących 7 typów i 15 podtypów krajobrazu. Największy udział w powierzchni miasta mają krajobrazy leśne (ponad 55%), szczególnie te z przewagą siedlisk borowych (3a), tworzące sześć powierzchni o łącznym areale 5651,05 ha. Obejmują one swoim zasięgiem wschodnią i południowo-zachodnią część miasta. Na drugim miejscu pod względem zasięgu, znalazło się 14 terenów, na których dominuje krajobraz wielkomiejski z różnymi podtypami: zespołem urbanistycznym o zachowanych założeniach historycznych (10a), obszarami zabudowy mieszkaniowej (10c), wielkimi centrami handlowymi, logistycznymi i składowo-magazynowymi (10d) oraz terenami sportowo-rekreacyjnymi (10e). Skupione są one głównie w centralnej i północnej części miasta. Ich udział w powierzchni miasta to 22,9 % (2347 ha). Inne typy krajobrazów wyznaczone w granicach miasta, to tereny tworzące krajobraz bagienno-łąkowy - głównie bezleśny, obejmujące południowy odcinek doliny Gwdy, odcinek ujściowy rzeki Rudy oraz tereny położone na południe od ul. Waleckiej. Ich łączna powierzchnia 842 ha stanowi 8,2 % powierzchni miasta. Kolejny rozpoznany typ krajobrazu na terenie miasta to krajobraz podmiejski i osadniczy. Został on rozpoznany na 2 terenach w północno-zachodniej części miasta, w rejonie os. Gładyszewo oraz na 1 terenie w południowej części miasta, w rejonie os. Motylewo. Powyższe tereny łącznie zajmują powierzchnię 479,4 ha, co stanowi 4,7 % powierzchni miasta. Nieco mniejszy zasięg w mieście mają tereny o krajobrazie komunikacyjnym, zajmujące 410,1 ha, co stanowi ok. 4% powierzchni miasta. Składają się na nie teren dworca kolejowego, zaliczanego do podtypu krajobrazu - węzłów komunikacyjnych i transportowych (14a) oraz teren planowanego lotniska - podtyp krajobrazu kompleksy lotniskowe (14b). W przestrzeni miejskiej rozpoznano także 2 tereny charakteryzujące się krajobrazem wiejskim. Pierwszy z nich położony jest przy zachodniej granicy miasta, w rejonie ul. Wypoczynkowej i osady Kośno, gdzie prowadzona jest ekstensywna działalność rolnicza. Drugi z nich, zlokalizowany w północnej części miasta, swoim zasięgiem obejmuje zespół sztucznych zbiorników wodnych (6a). Łączna powierzchnia tych terenów to

269,7 ha, stanowiąca 2,6% powierzchni miasta. W południo-wschodniej części miasta, po obu stronach doliny Gwdy, wyznaczono tereny o mozaikowym typie i podmiejskim podtypie krajobrazu (7b). Zajmują one łącznie 269 ha, co stanowi także 2,6% powierzchni miasta.

W granicach miasta 4 jednostki krajobrazu zaliczono do krajobrazów priorytetowych zajmujących obszar 1176,5 ha, co stanowi ok. 11 % powierzchni miasta. Największy powierzchniowo krajobraz priorytetowy o nazwie Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice, swoim zasięgiem znacznie wykraczającym poza granice Piły, obejmuje tereny w mieście o typie krajobrazu bagienno-łąkowego - głównie bezleśnego i podtypie - z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (2a). Drugi krajobraz priorytetowy obejmujący swoim zasięgiem zachodnią część miasta, nazywany jest Rejonem Piły. Obejmuje on swoim zasięgiem podmokłe tereny łąk w rejonie ul. Wypoczynkowej i osady Kośno, gdzie prowadzona jest ekstensywna działalność rolnicza. Reprezentuje on typ krajobrazu wiejskiego i podtyp krajobrazu z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości (6d). Kolejne dwa krajobrazy priorytetowe dotyczą terenów, gdzie występują typy krajobrazów wielkomiejskich, należące do grupy krajobrazów kulturowych o wysokim stopniu antropopresji. Krajobraz priorytetowy o nazwie Piła swoim zasięgiem obejmuje centrum miasta, dla którego wyznaczono podtyp - zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych (10a).

Drugi krajobraz priorytetowy z grupy krajobrazów wielkomiejskich nazywany jest Piła-Dolina Gwdy. Jednostka ta, zajmująca dno doliny Gwdy w centralnej i północnej części miasta, składa się z podtypu krajobrazu - tereny sportowo-rekreacyjne (10e). Występuje tu zespół boisk sportowych, placów zabaw i innych elementów małej architektury.

Zestawienie wszystkich krajobrazów.

Lp.	Id	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Przybliżona powierzchnia w granicach miasta (ha)	Udział powierzchni miasta (%)
1.	2514	bagienno-łąkowe - głównie bezleśny	z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (2a)	27,6	8,2
2.	314			792,6	
3.	2513		z dominacją szuwarów i turzycowisk (2b)	21,8	
4.	2491	leśny	z przewagą siedlisk borowych (3a)	3825,4	55
5.	2498			358,0	
6.	2488			1267,8	
7.	1701			42,1	
8.	2494			14,7	
9.	2490		z przewagą siedlisk lasowych (3b)	143,0	
10.	2507	wiejski	sztuczne zbiorniki wodne (6a)	136,9	2,6
11.	2497		z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości (6d)	132,8	
12.	2519	mozaikowy	podmiejski (7b)	114,4	2,6
13.	2516			154,6	
14.	2495	podmiejski i osadniczy	zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych (8d)	225,5	4,7
15.	2517			207,9	
16.	2521			46,0	
17.	2510	wielkomiejski	zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych (10a)	137,7	22,9

18.	2508		obszary zabudowy mieszkaniowej (10c)	558,4	
19.	2506			157,6	
20.	2505			128,4	
21.	2501			164,3	
22.	2500			261,3	
23.	2515		wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe (10d)	42,7	
24.	2509			183,9	
25.	2511			269,0	
26.	2496			119,6	
27.	2503		tereny sportowo-rekreacyjne (10e)	47,2	
28.	2502			126,6	
29.	2504			113,4	
30.	2518		wielkie nekropolie (10f)	36,9	
31.	2512	komunikacyjny	węzłów komunikacyjnych i transportowych (14a)	87,0	4
32.	2499		kompleksy lotniskowe (14b)	323,1	

wg Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Zestawienie krajobrazów priorytetowych.

Lp.	Nazwa krajobrazu priorytetowego	Id	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Udział powierzchni miasta (%)	Strefa planistyczna w planie ogólnym
1.	Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice	314	bagiennie-łąkowe - głównie bezleśny	z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (2a)	7,7	SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, SG, SO, SK
2.	Rejon Piły	2497	wiejski	z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości (6d)	1,3	SJ, SZ, SU, SO
3.	Piła – dolina Gwdy	2504	wielkomiejski	tereny sportowo-rekreacyjne (10e)	1,1	SW, SJ, SI, SN, SO, SK
4.	Piła	2510	wielkomiejski	zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych (10a)	1,3	SW, SJ, SU, SH, SI, SN, SO, SK

wg Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Przedstawiony w planie ogólnym miasta podział na strefy planistyczne uwzględnia ochronę terenów o wysokich walorach krajobrazowych – priorytetowych, wynikających z ukształtowania terenu. Dla przeważających części terenów krajobrazu priorytetowego Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice obowiązują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku). Również kolejny krajobraz priorytetowy – Rejon Piły, w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że zmiany zagospodarowania na tych terenach możliwe będą jedynie w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe krajobrazy priorytetowe znalazły się w planie ogólnym, głównie w granicach strefy otwartej (SO). Inne strefy, zajmują stosunkowo niewielkie powierzchnie i są odzwierciedleniem dotychczasowego zagospodarowania lub też planowanych ustaleń

w obowiązujących dla tych stref miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku krajobrazu priorytetowego Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice, są nimi: SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, SG i SK. Z kolei niewielkie powierzchnie krajobrazu priorytetowego Rejon Piły znalazły się dodatkowo w granicach takich stref, jak: SJ, SZ i SU.

Krajobraz priorytetowy o nazwie Piła obejmuje swoim zasięgiem obszar śródmiejski. Dla przeważającej jego części obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Tereny bez planów miejscowych, znajdujące się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) obejmują niewielkie powierzchnie w północnej części, w rejonie alei Niepodległości oraz ul. Dzieci Polskich. Ze względu na silnie zurbanizowaną przestrzeń w obrębie tej jednostki, w planie ogólnym wyznaczono dla niej bardzo zróżnicowane strefy planistyczne: SW, SJ, SU, SH, SI, SN, SO i SK.

W planie ogólnym kolejny krajobraz wielkomiejski o charakterze priorytetowym - Piła – dolina Gwdy, znalazł się głównie w granicach strefy zieleni i rekreacji (SN). Obejmuje on swoim zasięgiem fragment doliny Gwdy, który zgodnie z ustaleniami obowiązujących dla niego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zagospodarowywany jest pod tereny sportowo-rekreacyjne. Niewielkie fragmenty tego krajobrazu znalazły się w granicach innych stref planistycznych: SW, SJ, SU, SH, SI, SO i SK.

Wyznaczone dla krajobrazów priorytetowych strefy planistyczne, poprzez odpowiedni kształt ich granic, przyjęte parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania, zapewniają ich ochronę. Powyższa delimitacja uwzględnia także następujące rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, biorąc pod uwagę wartość tych terenów, zidentyfikowane zagrożenia oraz możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- ograniczenie zabudowy na terenach krajobrazów priorytetowych, szczególnie związanych z otwartymi terenami rolnymi (2a i 6d) w celu uniemożliwienia realizacji osadnictwa rozproszonego,
- zachowanie obszarów i obiektów przyrodniczych objętych ochroną prawną,
- wyznaczenie stref otwartych w miejscach wymagających ochrony unikatowych wartości środowiska przyrodniczego,
- zachowanie istniejących ekosystemów łąkowych w obrębie dolin rzecznych i teras zalewowych,
- zachowanie ekosystemów trawiastych i mokradłowych,
- zapewnienie ciągłości i trwałości systemu przyrodniczego miasta, w tym zachowanie i odtwarzanie ciągłości przestrzennej obszarów kluczowych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przestrzeni przyrodniczej,
- zachowanie drożności korytarzy ekologicznych,
- zachowanie obszarów wolnych od zabudowy stanowiących naturalne, powiązane ze sobą struktury przyrodnicze (doliny rzeczne, rynny jeziorne itp.),
- rozwój przestrzenny obszarów rekreacji i wypoczynku z uwzględnieniem walorów krajobrazowych.

6.18 UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM

W Opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego gminy, rozpoznano tereny o odmiennych uwarunkowaniach środowiskowych oraz ich preferencje do zagospodarowania. Przeprowadzone w tym opracowaniu analizy pozwoliły rozpoznać sposób funkcjonowania miejskiego systemu przyrodniczego i określić jego relacje z przestrzenią antropogeniczną.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta widać wyraźny podział na dwie strefy: strefę zurbanizowaną, obejmującą centralną i zachodnią część miasta oraz strefę przyrodniczą, otaczającą od zewnątrz strefę zurbanizowaną, w skład której wchodzi także przecinająca południkowo miasto terasa zalewowa doliny rzeki Gwdy.

Ponad połowę powierzchni miasta zajmują tereny pokryte roślinnością. Wszystkie tereny o charakterze przyrodniczym wraz z terenami zieleni urządzonej tworzą miejski system przyrodniczy. Wśród nich dominują tereny leśne, przy niewielkim udziale ekosystemów łąkowych i bagiennych. Jednym z głównych elementów tego systemu jest biegnąca południkowo dolina Gwdy, w której oprócz samego koryta rzeki, występują cenne przyrodniczo podmokłe łąki i zarastające zbiorniki wodne (starorzecza). Dolina ta w kilku miejscach łączy się z dwoma kompleksami leśnymi stanowiącymi część Puszczy nad Gwdą (Borów Krajeńskich). W granicach tych obszarów skupiona jest większa część najcenniejszych obiektów i obszarów przyrodniczych, w tym cennych gatunków roślin oraz miejsc bytowania rzadkich zwierząt. Ważnym elementem systemu przyrodniczego miasta są także: tereny ogrodów działkowych oraz parki miejskie o różnym stopniu zagospodarowania, w tym bulwary nadrzeczne, a także większe zieleńce, skwery i inne tereny zieleni urządzonej, np. zadrzewione cmentarze. Na obszarze miasta, szczególne znaczenie mają cenne siedliska przyrodnicze związane z ekosystemami wodnymi i wodno-błotnymi, ze względu na postępujący proces obniżania się poziomu wód gruntowych i wód powierzchniowych w niektórych jeziorach.

Duża część miasta objęta jest różnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody, chroniącymi najcenniejsze przyrodniczo miejsca w mieście, pod względem występującej roślinności, jak i bytujących ptaków i innych zwierząt. Obszary z objętymi ochroną terenami i obiektami otaczają zurbanizowaną część miasta z każdej strony. Także przeważająca część terenów leśnych podlega tej ochronie. Dodatkowo większość terenów leśnych posiada status lasów ochronnych.

System przyrodniczy miasta tworzy korzystny układ dla migracji zwierząt, zarówno w kierunkach południkowych, jak i równoleżnikowych. Obejście w kierunkach południkowych możliwe jest na trzy sposoby. Najkorzystniejszy dla migracji zwierząt jest korytarz przebiegający przez tereny leśne we wschodniej części miasta. Możliwe jest także obejście zurbanizowanych terenów miasta wzdłuż doliny rzeki Gwdy, które jednak w samym centrum miasta traci, ze względu na sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, charakter korytarza ekologicznego. Możliwe jest także obejście miasta dla zwierząt od strony zachodniej; ale w tym przypadku nie wszędzie zachowana jest ciągłość terenów przyrodniczych. Migracje zwierząt w kierunkach równoleżnikowych możliwe

są wzdłuż północnych granic miasta oraz przez południową jego część, która stanowi fragment pradoliny Noteci.

Najbardziej przekształcona antropogenicznie jest centralna i zachodnia część miasta. Na obszarze śródmiejskim dominują tereny zabudowane z obiektami o różnej wysokości, najczęściej nie przekraczającej 30 m n.p.t., uzupełnione terenami komunikacyjnymi składającymi się z utwardzonych betonowych lub asfaltowych nawierzchni. W tej części miasta tereny zieleni stanowią bulwary nadrzeczne, zieleni urządzoną na placu Zwycięstwa oraz w obrębie licznych trawników i skwerów.

Według Opracowania ekofizjograficznego najważniejszymi ograniczeniami dla rozwoju przestrzennego miasta są:

- obecność słabo nośnych gruntów,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- płytki poziom wód gruntowych,
- obszary zagrożenia powodzią,
- ochrona lokalnych systemów hydrograficznych,
- ochrona wód podziemnych,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- warunki mikroklimatyczne ,
- ochrona terenów ze względu na funkcje ekologiczne i ochronę prawną środowiska,
- strefy ograniczeń związanych z przebiegiem infrastruktury technicznej gazociągu i linii elektroenergetycznych 220 kV,
- sąsiedztwo planowanego lotniska,
- tereny z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków.

Uwarunkowania i predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny miasta, były bardzo ważnym kryterium brany pod uwagę przy wyznaczaniu poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego. W delimitacji tej kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, dążąc do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, ochrony środowiska kulturowego, a także zachowanie różnorodności biologicznej i powiązań ekologicznych. Niektóre wyżej wymienione uwarunkowania uniemożliwiły, a inne tylko ograniczyły w różnym stopniu realizację nowych funkcji użytkowych, co miało istotny wpływ na dobór odpowiednich stref planistycznych dla terenów, gdzie one obowiązują. W planie ogólnym większość terenów tworzących najważniejsze ogniwa systemu przyrodniczego miasta, znalazła się w granicach stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Strefy te uznano za najbardziej odpowiednie dla ochrony systemu przyrodniczego i walorów krajobrazowych miasta. W wyjątkowych sytuacjach niewielkie tereny zieleni zostały zaliczone do innych stref: SW, SJ, SU, SP, SG i SK.

Dla terenów zlokalizowanych poza obszarami ograniczeń wnikającymi z Opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym gminy wyznaczono strefy zgodnie z planowaną polityką miasta, przy uwzględnieniu ich predyspozycji do różnych sposobów zagospodarowania.

W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych istnieją również tereny o walorach przyrodniczych. Stanowią je mniejsze, często izolowane tereny zieleni urządzonej (małe parki, fragmenty bulwarów nadrzecznych, skwery, zieleńce, trawniki, łąki kwietne), zadrzewienia i zakrzewienia otoczone zabudową. Zachowanie tych terenów ma istotny wpływ na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat, przewietrzanie oraz komfort życia mieszkańców. Tereny te stanowią dla mieszkańców bardzo atrakcyjne miejsca wypoczynku i rekreacji. Wprowadzanie nowej zabudowy w ich granicach powinno odbywać się tylko w wyjątkowych sytuacjach i wynikać z wyższego interesu publicznego. Z powyższych względów starano się takie tereny, niezależnie od wielkości powierzchni, klasyfikować najczęściej do stref zieleni i rekreacji (SN). W niektórych sytuacjach tereny te włączone zostały także do stref otwartych (SO), np. w celu ochrony lokalnych systemów hydrograficznych. Uwzględnienie uwarunkowań i predyspozycji wykazanych w planie ogólnym polegało także na dostosowaniu wartości poszczególnych wskaźników zabudowy, szczególnie dotyczących powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy.