

UCHWAŁA
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO", zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północy linia rozgraniczająca teren kolei, od wschodu linia rozgraniczająca teren lasu, od południa i zachodu granica administracyjna miasta, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO", nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO", stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczenie na rysunku – RM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczenie na rysunku – R;
- 4) tereny rolnicze - rowy, oznaczenie na rysunku – Rw;
- 5) tereny lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 6) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 7) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się obiektów budowlanych wyższych niż 20,0 m nad poziom terenu;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wylesień i melioracji wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 4) należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych:
 - a) w sąsiedztwie terenów lasów,
 - b) w sąsiedztwie terenów kolejowych,

- c) w przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego, obowiązuje zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych w przepisach o środowisku:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów, w tym granicą administracyjną miasta;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego.

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

3. Przez obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku; powyższe dotyczy budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnią całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym budynku.

Rozdział 2

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

§6. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów, o którym mowa w §14;
- 2) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i wskaźniki intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wyłączenie z zabudowy budynkami terenów rolnych – R1, R2.1 i lasów – ZL;
- 4) uwzględnienie rowów;
- 5) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §3 ust. 3 pkt 2;
- 6) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

§7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych do 9,0 m;
- 2) geometrię dachów – strome:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - c) dla istniejących budynków dopuszcza się możliwość zachowania geometrii dachów;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,02 i 0,7;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.

§8. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RM, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny RM1, RM2 i RM3 ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynków: mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, rolniczych, gospodarczych i garażowych oraz budowli rolniczych;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 9,0 m – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, lub II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

- b) rolniczych, gospodarczych i garażowych do 9,0 m;
- 3) geometrię dachów - strome:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
 - b) budynków rolniczych, gospodarczych i garażowych od 20° do 40°;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,6;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§9. Dla terenów rolniczych – R, o których mowa w §3 ust. 3, obejmujących tereny R1, R2.1 i R2.2, ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) tereny R1:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz budowy nowych stawów,
 - c) możliwość zachowania istniejących stawów;
- 3) teren R2.1:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) zakaz budowy nowych stawów,
 - c) możliwość zachowania istniejących stawów;
- 4) teren R2.2:
 - a) zakaz budowy nowych stawów,
 - b) sytuowanie jednego budynku obsługi stawów:
 - wysokość budynku do 6,0 m,
 - geometrię dachu - stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,5,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§10. Dla terenów rolniczych - rowów – Rw, o których mowa w §3 ust. 4, stanowiących grunty rolne pełniące funkcje rowów melioracyjnych, ustala się zakaz zabudo-

wy budynkami; możliwość sytuowania przepustów, przejść i przejazdów z zachowaniem przepływu wód.

§11. Dla terenów lasów – ZL, o którym mowa w §3 ust. 5;

- 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
- 2) mają zastosowanie przepisy ustawy o lasach.

§12.1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej;
- 2) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych – RM, obejmujących tereny RM1, RM2 i RM3, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej;
- 3) rolniczego – R2.2, dla budynku obsługi stawów minimum 1 miejsce do parkowania na terenie działki budowlanej.

2. Na obszarze planu zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) publiczną drogę zbiorczą KD-Z (istniejąca droga powiatowa nr 1159P);
- 2) publiczną drogę dojazdową KD-D, jako element lokalnego układu komunikacyjnego, dla drogi ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, wg rysunku;
- 3) drogę wewnętrzną KDW, jako element lokalnego układu komunikacyjnego, dla drogi ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, wg rysunku.

2. Drogi lokalnego układu komunikacyjnego (KD-D, KDW), poprzez drogę powiatową nr 1159P (ul. Kotuńska Droga), powiązane są z zewnętrznym układem drogowym miasta.

3. Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§14.1. Na obszarze objętym planem w zakresie infrastruktury technicznej obsługę terenów zapewniają sieci: elektroenergetyczna i telekomunikacyjna oraz planowane

sieci wodociągowa i kanalizacji ścieków komunalnych, powiązane z systemami zewnętrznymi, zlokalizowanymi poza obszarem opracowania.

2. Na obszarze planu ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących, a także budowy nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z planowanego wodociągu, powiązanego z miejską siecią wodociągową;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do planowanej kanalizacji sanitarnej, powiązanej z rurociągiem tłocznym aglomeracji Piła i z miejską siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – poprzez zastosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenie w gaz – docelowo z sieci dystrybucyjnej systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.

§15. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji określa załącznik nr 3.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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