

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, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), 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, poz.782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11), 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;

- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOSNO”, stanowiący załącznik nr 5 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, urządzania 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 rolniczych – R1, R2.1 i terenów 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. 1 pkt 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. 1 pkt 4, stanowiących grunty rolne pełniące funkcje rowów melioracyjnych, ustala się zakaz zabudowy budynkami; możliwość sytuowania przepustów, przejść i przejazdów z zachowaniem przepływu wód.

§11. Dla terenów lasów – ZL, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 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, KD-W), 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 się 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:
 - 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

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

Na podstawie 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, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. oraz uchwała zmieniająca Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.).

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

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

Na podstawie 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, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”, dotyczy realizacji inwestycji o podanych długościach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa :
 - a) droga dojazdowa KD-D, o długości ok. 90,0 m,
 - b) droga wewnętrzna KDW, o długości ok. 1020,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości ok. 3060,0 m (w tym poza obszarem planu o długości ok. 1150,0 m),
 - b) kanalizacja sanitarna o długości ok. 1130,0 m (w tym poza obszarem planu o długości ok. 10,0 m).

§2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju miasta Piły.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”

Na podstawie 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, poz.782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miasta Piły
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XIII/263/15 z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”, zwaną dalej uchwałą inicjującą. Przywołana uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.) wskazując potencjalny obszar zmian przestrzennych i określiła obszar przystąpienia do sporządzenia planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”, dotyczy części terenów objętych uchwałą inicjującą. Tereny te, zgodnie z polityką określoną w studium (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. wraz ze zmianą studium uchwała XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.), znajdują się w strefie ochrony terenów przyrodniczych OP-4.2 w obszarach OP-4.2A* i OP-4.2B*.

Na obszarze objętym planem obowiązuje uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 91 poz. 1646 z dnia 13.12.1999 r. Zgodnie z wynikami analizy, opracowanej na podstawie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, (uchwała Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 r.) wskazano na nieaktualność uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego projekt planu realizuje przez ustalenie przeznaczenia terenów stosując zasadę - właściwa funkcja w optymalnym miejscu, umożliwiając rozwój przestrzenny przy zachowaniu odpowiednich proporcji terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (RM) i mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz terenów rolniczych (R i Rw) bez prawa do zabudowy budynkami. W celu spełnienia wymagań urbanistyki i architektury określono: przeznaczenia terenów, linie zabudowy, wskaźniki zabudowy oraz wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne.

Nieruchomości objęte planem są kształtowane w sposób, który nie wymaga przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Zgodnie z powyższym uzasadnione jest nieokreślanie w planie elementów zawartych w art.15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem dotyczy terenów rolnych, bez ustanowionych prawem form ochrony przyrody. Brak powyższych elementów, przy uwzględnieniu uwarunkowań istniejących, wpływa na sposób kształtowania przestrzeni.

Projekt planu ustala warunki dla planowanej zabudowy w taki sposób, aby kontynuować walory krajobrazowe obszaru, w tym z uwzględnieniem terenów sąsiednich. Wprowadzając możliwość realizacji obiektów zabudowy zagrodowej (RM), zachowano walory krajobrazowe otoczenia.

Ustalając warunki zabudowy wprowadzono ograniczenia wysokości dla sytuowanych obiektów budowlanych, w tym budynków.

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

Plan miejscowy uwzględnia wymagania poprzez:

- 1) postępowanie zgodne z przepisami o ochronie środowiska,
- 2) zakaz podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wylesień i melioracji wodnych,
- 3) wyłączenie z zabudowy budynkami terenów rolnych,
- 4) techniczne uzbrojenie terenów, o którym mowa w §14 uchwały,
- 5) przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne w zakresie niezbędnym związanym z komunikacją drogową,
- 6) ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych do zabudowy,
- 7) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) występują tereny lasów, będące własnością Skarbu Państwa i osób fizycznych, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w częściach przeznaczonych pod komunikację (drogi KD-D i KDW):
 - a) *decyzja Ministra Środowiska z dnia 28.05.2020 r. wyrażająca zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, projektowanych pod teren publicznej drogi dojazdowej,*
 - b) *decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 20.05.2019 r. wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, wynikającą z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO”.*

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. Biorąc pod uwagę powyższe plan miejscowy nie wprowadza ustaleń w zakresie ww. wymagań.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Powyższe wymagania projekt planu realizuje poprzez:

- 1) zakazy i wymogi jakie należy spełnić (§3 ust. 3 pkt 1÷ 5 uchwały),
- 2) ustalenie warunków zabudowy,
- 3) ustalenie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych, a w odniesieniu do miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w katę parkingową, odsyła do przepisów odrębnych (§12 ust. 1 i 2 uchwały),
- 4) dowolność posadowienia budynków.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu poprzez realizację ustaleń wpłynie na walory ekonomiczne liczone jako koszty i korzyści użytkowania przestrzeni, na które wpływ mają:

- 1) zagospodarowanie – możliwość realizacji zabudowy zagrodowej (RM) wpisującej się w istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów,
- 2) przyjęte rozwiązania komunikacyjne – realizacja drogi dojazdowej (KD-D) i drogi wewnętrznej (KD-W),

- 3) infrastruktura techniczna – planowane uzbrojenie w wodociąg i kanalizację sanitarną,
- 4) dostęp do:
 - usług podstawowych w granicach miasta > 3,5 km,
 - dostęp do transportu zbiorowego - tereny poza zasięgiem publicznego (miejskiego) transportu zbiorowego,
- 5) położenie terenów:
 - przy istniejącej powiatowej drodze zbiorczej (KD-Z) – ul. Kotuńska Droga,
 - w strukturze z przeważającym udziałem terenów rolnych,
 - poza ścisłym obszarem zurbanizowania,
- 6) sąsiedztwo – w otoczeniu tereny rolnicze i lasy,
- 7) skutki gospodarcze:
 - przychody gminy z tytułu podatków od nieruchomości i gruntów,
 - wzrost wartości nieruchomości gruntowych (ustalone przeznaczenie terenów).

Prawo własności.

Ustalając przeznaczenie terenów MN, RM, R, Rw, ZL, KD-Z, KD-D, KDW oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy projekt planu określa sposób wykonywania prawa własności. Elementami wpływającymi bezpośrednio na własności w ustaleniach planu są tereny przeznaczone pod komunikację. Proponowany zakres zmian w przeznaczeniu terenów ingeruje w prawo własności w zakresie niezbędnym i dotyczy powierzchni terenów przeznaczonych pod drogę dojazdową i drogę wewnętrzną.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez przyjęcie wniosku i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe.

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym planem tereny komunikacyjne (KD-Z, KD-D, KDW) uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Natomiast tereny wskazane do zabudowy budynkami uwzględniają potrzeby lokalnych właścicieli nieruchomości.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie analizy stanu istniejącego stwierdzono brak wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną niezbędną dla zagospodarowania obszaru objętego planem.

Potrzeby inwestycyjne w zakresie infrastruktury technicznej, które wskazuje projekt planu dotyczą realizacji dróg, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Uwzględnia-

jąc powyższe potrzeby wyznaczono w planie tereny komunikacyjne, które służyć będą jednocześnie realizacji zadań związanych z infrastrukturą wodociągową, kanalizacji sanitarnej i sieci szerokopasmowych.

Położenie obszaru objętego planem poza zasięgiem istniejącego systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej powoduje konieczność budowy sieci zbiorczych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu projektu planu spełniono wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad planem, zawiadamiając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO” (uchwała Nr XIII/263/15 z dnia 24 listopada 2015 r.). Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Termin składania wniosków został wyznaczony do dnia 15 stycznia 2016 r. Następnie sporządzono projekt planu i poddano go opiniowaniu i uzgadnianiu. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień oraz uzyskaniu zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wyłożono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego. O wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej poinformowano przez opublikowanie odpowiednich treści ogłoszeń i obwieszczeń w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Termin wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego został ustalony od dnia 22 września 2020 r. do 22 października 2020 r., termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczono na dzień 7 października 2020 r., termin składania uwag do 13 listopada 2020 r.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, poprzez spełnienie wymogów formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku

i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Wielkopolski Zarząd Województwa Wielkopolskiego uzgodnienie planu warunkował pozytywnym zaopiniowaniem przez właściwy organ administracji geologicznej, w zakresie udokumentowanych złóż wód podziemnych (GZWP 125 – Zbiornik Miedzymorenowy Wałcz-Piła). Ponownie dokonano analizy dokumentów i ustaleń planu w zakresie występowania udokumentowanych wód podziemnych w granicach projektowanego obszaru ochronnego GZWP. Analiza wykazała brak występowania ww. obszaru, w związku z czym ponownie przedłożono projekt planu do uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Województwa Wielkopolskiego. Organ plan uzgodnił bez uwag.

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

Projekt planu miejscowego potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody realizuje poprzez budowę sieci wodociągowych, zgodnie z rozstrzygnięciem stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

Miasto posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania, umożliwiające zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, zaopatrującej mieszkańców miasta. Położenie obszaru objętego planem poza zasięgiem istniejącego systemu wodociągowego powoduje konieczność budowy sieci wodociągowych przez przedsiębiorstwo wodociągowe.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania uwzględniono wnioski, rozpatrzone i przyjęte pozytywnym rozstrzygnięciem w zakresie dopuszczenia zabudowy na terenach rolnych. Wnioskowane zmiany dotyczyły terenów rolnych niezabudowanych, na których projekt planu w części dopuszcza zabudowę zagrodową (RM). Mając też na uwadze interes publiczny i prywatny w zakresie dotyczącym zapewnienia dostępu terenów do dróg publicznych niewielką część terenów rolnych i leśnych projekt planu przeznacza pod komunikację – drogi KDW i KD-D.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagani ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – planowana struktura zabudowy (RM), nie wywoła dużego ruchu transportowego;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - przyjęte rozwiązania komunikacyjne zachowując teren przeznaczony pod publiczną drogę zbiorczą KD-Z, oraz wyznaczając publiczną drogę dojazdową KD-D i drogę wewnętrzną KDW zapewniają tereny dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 3) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą przestrzenną - przeznaczenie głównie terenów pod zabudowę zagrodową RM, dla obsługi terenów użytkowanych rolniczo.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – strefa „KOŚNO” określiła potencjalne koszty i przychody dotyczące budżetu gminy, jakie mogą się pojawić po uchwaleniu planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa „KOŚNO” rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta w postaci dochodów i wydatków.

Wieloletnia prognoza finansowa w założonym 10 letnim przedziale czasowym przewiduje bilans ujemny dla budżetu gminy. Wpływ na potencjalny ujemny wynik finansowy mają: budowa infrastruktury technicznej i dróg, wykup terenów pod drogi, opłaty związane z wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej.

Natomiast wykazane w analizie finansowej dochody gminy przewidują wpływy z tytułu podatku od nieruchomości związane z realizacją zabudowy zagrodowej, sprzedaży gruntów komunalnych i opłat adiacenckich spowodowanych budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa „KOŚNO” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. wraz ze zmianą studium uchwała XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.