

UCHWAŁA NR VIII/107/2003
Rady Miejskiej w Pile
z dnia 29 kwietnia 2003 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji i wypoczynku w rejonie jezior Płocie i Jeleniowe.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806)

Rada Miejska w Pile uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji i wypoczynku w rejonie jezior Płocie i Jeleniowe,

zwany dalej planem, o następującej treści:

Postanowienia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 36, 37, 38/1, 38/2, 40, 77, 42/4, 42/11, 42/5L, 42/6L, 42/7L, 42/10L oraz części działek o numerach: 39, 30L, 31L, 43L, 44L, 70L, 71L, 99L i 100L; granice tego obszaru zaznaczono na rysunkach planu nr 1 i 2 w skali 1:1000, zwanymi dalej rysunkami, stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę; obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy,
- 2) **usługach turystycznych** - oznacza to usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub mieszkańcom odwiedzającym teren wypoczynku i rekreacji,
- 3) **usługach hotelarskich** - oznacza to krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domków turystycznych, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów oraz świadczenie w obrębie terenu usług z tym związanych,
- 4) **hotelach** - oznacza to obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów,
- 5) **kempingach** - oznacza to obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, domkach turystycznych lub innych obiektach stałych oraz przyrządzanie posiłków i parkowanie samochodów,
- 6) **domu wycieczkowym** - oznacza to obiekt posiadający co najmniej 30 miejsc noclegowych, dostosowany do samoobsługi klientów oraz świadczący minimalny zakres usług związanych z ich pobytem,

- 7) **chłonność terenu** - oznacza obciążenie rejonu taką liczbą użytkowników, która nie powoduje niekorzystnych przeobrażeń środowiska przyrodniczego i nie narusza naturalnej odporności ekologicznej systemu,
- 8) **symbol cyfrowy** przy oznaczeniu literowym oznaczającym przeznaczenie terenu określa inne warunki zabudowy lub zagospodarowania terenu.

§ 3.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje:

- 1) tereny kempingu - oznaczone na rysunku **ZT**,
- 2) teren pola namiotowego - oznaczony na rysunku **UTp**,
- 3) teren ośrodka wypoczynkowego - oznaczony na rysunku **UTw**,
- 4) teren obsługi administracyjnej ośrodka - oznaczony na rysunku **A**,
- 5) tereny ogólnodostępne o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej z zielenią - oznaczone na rysunku **1UT** i **2UT**,
- 6) tereny usług handlu i gastronomii - oznaczone na rysunku **1UHG** i **2UHG**,
- 7) tereny infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku **OS**,
- 8) tereny parku leśnego - oznaczone na rysunku **ZL**, **ZL1**,
- 9) teren zieleni niskiej - oznaczony na rysunku **ZN**,
- 10) tereny lasu - oznaczone na rysunku **RL**,
- 11) tereny wód otwartych - oznaczone na rysunku **1W** i **2W**,
- 12) tereny komunikacji, parkingów - oznaczone na rysunku **K**, **1K**, **Kw**, **1-3 Kx**, **1KP** i **2KP**.

2. Tereny o których mowa w ust. 1 pkt 1-10 i 12 stanowią przestrzeń do realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Postanowienia szczegółowe

§ 5. Dla terenu kempingu **ZT** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) prawo do realizacji ogólnodostępnej bazy noclegowej (domków turystycznych lub hotelu) i budynku recepcji ze świetlicą,
- 2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla domków turystycznych do 2 kondygnacji (druga w stromym dachu) i do 7,0 m od poziomu parteru do kalenicy,
 - b) dla hotelu do 3 kondygnacji,
- 4) zabudowę należy realizować z dachem stromym o kącie pochylenia połaci:
 - a) dla obiektów jednokondygnacyjnych - min. 20°,
 - b) dla obiektów o dwóch i więcej kondygnacjach - min. 35°,
- 5) chłonność terenu należy ustalić na podstawie wskaźnika - min. 130 m² na osobę (max. 75 osób / ha) w obszarze przeznaczonym pod zabudowę,
- 6) zakaz podziału terenu innego niż wyznaczonego linią podziału wewnętrznego, określoną na rysunku.

§ 6. Dla terenu pola namiotowego **UTp** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

- 1) prawo do realizacji obiektu administracyjno-sanitarnego (repcji ze świetlicą),
- 2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku,
- 3) należy realizować budynek o wysokości do 2 kondygnacji, z dachem stromym o kącie pochylenia połaci dachowych:
 - a) dla obiektu jednokondygnacyjnego - min. 20°,
 - b) dla obiektu dwukondygnacyjnego - min. 35°,
- 4) chłonność terenu winna być określona na podstawie minimalnego wskaźnika 100 m²/osobę (max. 100 osób/ha) w obszarze przeznaczonym pod lokalizację namiotów.

§ 7. Dla terenu ośrodka wypoczynkowego **UTw** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) funkcją podstawową są usługi turystyczne i hotelarskie, dopuszczalną funkcje oświatowe (np.: zielona szkoła),
- 2) prawo do modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych po rozbiórce istniejących ,
- 3) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku,
- 4) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 11 m od poziomu parteru do kalenicy,
- 5) chłonność terenu do 100 osób/ha w obszarze przeznaczonym pod zabudowę,
- 6) możliwość włączenia w teren działki istniejącego lasu bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 7) prawo do lokalizacji obiektów małej architektury i parkingu dla własnych potrzeb.

§ 8. Dla terenu obsługi administracyjnej ośrodka **A** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) funkcją podstawową są usługi turystyczne i administracyjne ośrodka,
- 2) prawo do budowy domu wycieczkowego po rozbiórce istniejącego obiektu,
- 3) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku,
- 4) wysokość zabudowy z dachem stromym do 3 kondygnacji (trzecia w dachu) i do 11 m od poziomu parteru do kalenicy,
- 5) chłonność terenu do 40 osób ,
- 6) prawo do lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 9. Dla terenu ogólnodostępnego o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej **1UT** i **2UT** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) prawo do lokalizacji na terenie oznaczonym :
 - a) **1UT** - plaży, boisk sportowych, placów zabaw i gier, miejsc do kąpieli dla najmłodszych - zespołu basenów z fontannami; pomostów, zjeżdżalni do wody, szatni, hangarów na sprzęt pływający, wypożyczalni sprzętu turystycznego (nart, rolek, rowerów itp.), elementów małej architektury związanych z zagospodarowaniem terenów przyrodnych (pomostów, ławek),

- b) **2UT** - plaży, boisk sportowych, pomostów oraz sanitariatów na terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 2) wskaźnik min. 10 m² terenu na 1 osobę wypoczywającą,
- 3) sposób zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów małej architektury i budowli określi projekt zagospodarowania terenu, będący podstawą do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu **1UT** do 10% powierzchni terenu.

§ 10. Dla terenu usług handlu i gastronomii **1UHG** i **2UHG** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość realizacji obiektu:
 - a) handlowego, gastronomicznego: np. baru, kawiarni,
 - b) dopuszcza się obiekty o zbliżonej funkcji służące letnikom np. : stołówki, klubu-świetlicy, dyskoteki itp..., (w tym mieszkania dla właściciela pod warunkiem że jego powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni obiektu),
- 2) prawo do budowy jednego obiektu kubaturowego, na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **1UHG** 1 kondygnacja z dachem stromym o kącie pochylenia połaci min. 20°,
 - b) dla terenu **2UHG** do 2 kondygnacji (druga w dachu) z dachem stromym o kącie pochylenia połaci min. 30°,
- 4) w każdym obiekcie kubaturowym należy przewidzieć ogólnodostępne sanitariaty,
- 5) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
- 6) miejsca postojowe dla samochodów pracowników należy zapewnić na własnej działce, dla klientów na ogólnodostępnym parkingu KP.

§ 11. Dla terenu infrastruktury technicznej **OS** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony jest pod lokalizację: ujęcia wody, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych, oczyszczalni wód opadowych i roztopowych, kontenerów na odpadki, sanitariatów i innych obiektów obsługi technicznej ośrodka,
- 2) prawo do modernizacji istniejących urządzeń, rozbudowy i lokalizacji nowych,
- 3) zabudowa może być realizowana na terenach określonych na rysunku,
- 4) teren wokół urządzeń infrastruktury technicznej należy obsadzić zielenią, optycznie odizolować od terenów wypoczynkowych i plaży.

§ 12. Dla terenu parku leśnego **ZL** i **ZL1** ustala się:

- 1) obowiązek przekształcenia:
 - a) istniejącego lasu **ZL** w park leśny,
 - b) terenu **ZL1** - zabudowy letniskowej w park leśny poprzez rozbiórkę istniejącej zabudowy rekreacyjnej i utworzenia ogólnodostępnego miejsca wypoczynku biernego z widokiem na jezioro,
- 2) prawo do wyznaczenia nowych lub poszerzenia istniejących ciągów pieszych,
- 3) chłonność terenu 20 osób na 1ha ,

- 4) zakaz zabudowy terenu, poza wolnostojącymi elementami małej architektury (ławkami, wiatami przeciwdeszczowymi, stojakami na rowery, koszami itp.) rozmieszczonymi wzdłuż tras spacerowych,
- 5) możliwość wyznaczenia miejsc widokowych i lokalizacji placu zabaw,
- 6) prawo do nasadzenia niskiej i średniej zieleni ozdobnej; dobór gatunkowy zgodny z siedliskiem boru świeżego.

§ 13. Na terenie zieleni niskiej **ZN** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy terenu,
- 2) możliwość realizacji uzbrojenia technicznego związanego z terenem rekreacyjno-wypoczynkowym,
- 3) możliwość nasadzenia niskiej zieleni, dobór gatunkowy zgodny z siedliskiem (bagno).

§ 14. Na terenie lasu **RL** ustala się:

- 1) prawo do prowadzenia gospodarki leśnej jak dla lasu stanowiącego otulinę wokół:
 - a) miejsc masowego wypoczynku ludności (ośrodków wypoczynkowych, plaży itp.),
 - b) miejsc masowej penetracji ludności (wzdłuż jezior, ścieżek rowerowych itp.),
- jak dla gospodarstwa specjalnego zgodnie z planami urządzania lasu,
- 2) obowiązek wyznaczenia nowych i poszerzenia istniejących ciągów pieszych,
- 3) wyznaczenie wzdłuż tras spacerowych ścieżek rowerowych nieutwardzonych,
- 4) zakaz zabudowy terenu, poza wolnostojącymi elementami małej architektury (ławkami, wiatami przeciwdeszczowymi, stojakami na rowery, koszami itp.) rozmieszczonymi wzdłuż tras spacerowych,
- 5) wyznaczenie miejsc widokowych i lokalizacji placu zabaw,
- 6) prawo do budowy urządzeń melioracji wodnych,
- 7) wyznaczenie parkingów leśnych,
- 8) ochronę lasu:
 - a) wodochronnego nad jeziorem Jeleniowym (oznaczonego na rysunku poziomymi liniami),
 - b) glebochronnego nad jeziorem Płocim (oznaczonego na rysunku pionowymi liniami),
 - c) prowadzenie gospodarki leśnej w lasach ochronnych w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone,
- 9) ochronę konserwatorską bunkrów typu „Heinrichstand i Tobruk” jako pozostałości wschodniego pierścienia obrony miasta Piły.

§ 15. Na terenie wód otwartych **1W**(jeziro Płocie) i **2W** (jeziro Jeleniowe) ustala się:

- 1) prawo do realizacji na terenach 1W i 2W kąpielisk, budowy pomostów, hangarów na sprzęt pływający,
- 2) na terenie 1W budowę urządzeń służących rekreacji i nie wywołujących hałasu ze względu na wymogi ochrony środowiska powyżej 50 dB w dzień i 40 dB w nocy.

§ 16. Obowiązują określone na rysunku:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) linie rozgraniczające tereny.

§ 17. Dla terenu komunikacji ustala się:

- 1) dla drogi (powiatowej) lokalnej o jednej jezdni dwupasowej **K**,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m,
 - b) szerokość pasa ruchu - 3,0 m,
 - c) wzdłuż drogi usytuowana jest dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
- 2) dla drogi dojazdowej **1K** o jednej jezdni dwupasowej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - b) szerokość pasa ruchu - 2,5 m,
- 3) dla drogi wewnętrznej o jednej jezdni dwupasowej **Kw**,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - b) szerokość pasa ruchu - 2,5 m,
 - c) wzdłuż drogi projektowana jest ścieżka rowerowa - 1,6 m,
- 4) dla ciągu pieszo-jezdnego **1Kx**,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
 - b) wzdłuż ciągu pieszego projektowana jest ścieżka rowerowa - 1,6 m,
 - c) tymczasowa możliwość parkowania pojazdów (do czasu realizacji parkingu strzeżonego **2KP**),
- 5) dla ciągu pieszo-jezdnego **2Kx**,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - b) z ciągu pieszo-jezdnego wydzielona jest ścieżka rowerowa - 2,0 m,
- 6) dla ciągu pieszo-jezdnego **3Kx**,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
 - b) z ciągu pieszego wydzielona jest ścieżka rowerowa - 2,0 m,
- 7) dla ogólnodostępnego parkingu **1 KP** na min. 242 stanowiska :
 - a) sposób zagospodarowania działki określi projekt zagospodarowania terenu będący podstawą do decyzji o pozwoleniu na budowę, na rysunku pokazano przykładowe zagospodarowanie parkingu,
 - b) prawo do zagospodarowania zielenią i obiektami małej architektury,
- 8) dla ogólnodostępnego parkingu strzeżonego **2 KP** na min. 200 stanowisk:
 - a) zachowanie istniejących wartościowych drzew od drogi powiatowej **K** i od ciągu pieszego **2Kx** oraz pojedynczych wśród miejsc postojowych,
 - b) sposób zagospodarowania terenu i usytuowania miejsc postojowych określi projekt zagospodarowania terenu będący podstawą do decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 18. Ustala się następujące zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego systemu elektroenergetycznego z istniejących stacji transformatorowych SN/15/0,4 kV zasilanych liniami kablowymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę systemu wodociągowego, zasilanego z istniejących ujęć wody na terenie ośrodków wypoczynkowych,
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci miejskiej poprzez układ kanałów tłocznych i grawitacyjnych istniejącej i projektowanej sieci ściekowej i dalej na miejską oczyszczalnię ścieków,
- 4) ujęcie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów do oczyszczalni wód deszczowych i odprowadzenie oczyszczonych do odbiornika,
- 5) zaopatrzenie w ciepło lokalne paliwem ekologicznym (np.: energią elektryczną, gazem lub paliwami płynnymi),
- 6) miasto posiada zorganizowany system usuwania odpadów; gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i wywóz na zorganizowane wysypisko śmieci.

§ 19. Na obszarach osadnictwa pradziejowego (oznaczonych na rysunku) przed rozpoczęciem prac ziemnych związanych z realizacją zabudowy należy uzyskać uzgodnienie od Konserwatora Zabytków Archeologicznych Delegatury w Pile - w celu objęcia ich nadzorem archeologicznym.

Przepisy końcowe

§ 20. W związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. Na obszarze objętym planem zachowują moc:

- 1) uchwała Nr LIII/550/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu komunikacyjnego miasta Piły (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 15 z dnia 30 czerwca 1998 roku) ,
- 2) uchwała Nr XVI/144 /99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 91 pod poz. 1646 z dnia 13 grudnia 1999 roku).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły .

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pile
Mieczysław Augustyn