

**UCHWAŁA NR LIII/641/06
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 24 października 2006r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, zmiana: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Dz. U. Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319),

**Rada Miasta Piły
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej, zwany dalej planem.

2. Granicami planu jest obszar ograniczony linią brzegu Zalewu Koszyckiego, rz. Rudą, al. Niepodległości i ul. Wałęcką.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej – zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszary górnicze.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania niewystępujące w ewidencji;
- 5) zasada podziału na działki budowlane;
- 6) kierunek przeważającej kalenicy;
- 7) miejsce ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru;
- 8) dopuszczalna zabudowa linii brzegu, z wyłączeniem zabudowy budynkiem;
- 9) strefy ograniczonego użytkowania, wyłączone z zabudowy, wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 10) pas infrastruktury, z wymaganą służebnością.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

3. Przez kierunek przeważającej kalenicy, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć kształtowanie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połączy dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

4. Przez miejsce ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, należy rozumieć:

- 1) zaakcentowanie i urządzenie terenu rekreacyjnego lub zieleni urządzonej przez zagospodarowanie, budowlę lub obiekt małej architektury oraz wyróżnione w przestrzeni kształtowanie zieleni;
- 2) akcent urbanistyczno-architektoniczny budynku wyrażony w formie i detalu architektonicznym.

§5.1. Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę budynkami:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie na rysunku – MU,
 - c) tereny zabudowy usługowej związanej z rekreacją, oznaczenie na rysunku – UT,
 - d) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 4) inne tereny komunikacyjne:
 - a) przejścia piesze i pieszo-jezdne, oznaczenie na rysunku – Kx,
 - b) tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczenie na rysunku – Kp,
 - c) teren dróg wewnętrznych, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, zapewniające dostęp wyznaczonych działek budowlanych do drogi publicznej, oznaczenie na rysunku – Kw;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – urządzenia, budynki i budowle:
 - a) elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E,
 - b) kanalizacji ścieków komunalnych, oznaczenie na rysunku – Ks,
 - c) kanalizacji ścieków opadowych, oznaczenie na rysunku – Kd;
- 6) tereny wyłączone z zabudowy budynkami:

- a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz budowli, oznaczenie na rysunku – WS,
- b) tereny zieleni naturalnej stanowiące obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczenie na rysunku – ZZ,
- c) tereny zieleni naturalnej, częściowo urządzonej, oznaczenie na rysunku – Z,
- d) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP,
- e) teren cmentarza zamkniętego, oznaczenie na rysunku – ZCz.

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

3. O ile dla wyznaczonego terenu określono, w oznaczeniu na rysunku – dwa przeznaczenia przedzielone ukośnikiem, należy przez to rozumieć:

- 1) MN/MU – teren o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) MN/UT – teren o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zamieszkania zbiorowego.

§6.1. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tereny, dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku MN, są terenami zabudowy mieszkaniowej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

§7. Tereny zabudowy usługowej związanej z rekreacją, o której mowa w §5 ust.1 pkt 1 lit. c, obejmują:

- 1) usługi krótkotrwałego zakwaterowania;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi kultury, z wyłączeniem obiektów kultury fizycznej;
- 4) usługi sportowo-rekreacyjne, z wyłączeniem rekreacji konnej, chyba że z treści uchwały wynika inaczej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się następujące podstawowe elementy struktury przestrzennej:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy w strefie zalewowej rzeki Rudy;
- 2) zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ul. Wałeckiej – Okrężnej;
- 3) tereny usług związanych z rekreacją w zabudowie kształtującej oś kompozycyjną półwyspu oraz strefy przybrzeżnej wschodniej zatoki Zalewu Koszyckiego;
- 4) tereny wyłączone z zabudowy w strefie przybrzeżnej zachodniej zatoki Zalewu Koszyckiego.

- §9.1.** Dla wyznaczonych terenów mieszkaniowych, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. a, przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:
- 1) teren MN1 – zabudowany, z zachowaniem istniejących budynków, z prawem do ich przebudowy, rozbudowy, rozbiórki i nowej zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) realizacji na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
 - b) wysokości budynków do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowej nie mniejszym niż 35° i kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej ul. Proszą i ul. Okrężną;
 - 2) teren MN2 – częściowo zabudowany i przewidziany do zagospodarowania:
 - a) na każdej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy,
 - b) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać wysokość II kondygnacji nadziemnych, dach stromy, dwuspadowy z przeważającą kalenicą i połacią dachową usytuowaną równolegle do linii rozgraniczającej ulicę, przy nachyleniu połaci dachowych $40^\circ \div 45^\circ$; posadowienie parteru nie może być wyższe niż 0,60 m od terenu,
 - c) dla budynków gospodarczych ustala się:
 - wysokość I kondygnacji nadziemnej i poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,30 m od terenu,
 - nachylenie połaci dachowej nie mniejsze niż 20° i nie większe niż w budynku mieszkalnym, z wysuniętymi z lica budynku – okapami,
 - powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą $60,0 \text{ m}^2$;
 - 3) teren MN3 – istniejąca zabudowa kształtująca pierzeję ul. Okrężnej:
 - a) z wyłączeniem działki nr 176/1, na każdej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze,
 - b) budynki objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, nie mogą być rozbudowywane poprzez zmianę szerokości elewacji w pierzei ulicy; rozbudowa w części ogrodowej musi nawiązywać do formy i gabarytów istniejącego budynku,
 - c) dla nowej zabudowy oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską ustala się:
 - wysokość II kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych $35^\circ \div 40^\circ$,
 - kalenicę i połac dachową sytuowaną równolegle do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,60 m od terenu;
 - 4) teren MN4/UT – przewidziany do zagospodarowania na trzech działkach budowlanych, które mogą stanowić jedną nieruchomość:
 - a) na każdej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy,
 - b) budynki mieszkalne mogą posiadać wysokość do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; posadowienie parteru nie może być wyższe niż 0,60 m od terenu; w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić wyróżnienie formy architektonicznej budynków w odniesieniu do linii brzegu Zalewu Koszyckiego (rozgraniczenie ul. Błotnej),
 - c) dla budynków gospodarczych ustala się:
 - wysokość I kondygnacji nadziemnej i poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,30 m od terenu,
 - nachylenie połaci dachowej nie mniejszej niż 20° i nie większe niż w budynku mieszkalnym, z wysuniętym z lica budynku – okapami,
 - powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą $60,0 \text{ m}^2$,

- d) na wyznaczonym terenie, z zachowaniem określonych w niniejszym punkcie, lit. a i b - warunków zabudowy, zamiast budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być zrealizowany budynek zamieszkania zbiorowego (pensjonat) lub budynek mieszkalny z usługami wbudowanymi, konsumpcyjnymi, o których mowa w §7 pkt 1-3, z dopuszczeniem usług handlu; dla budynków gospodarczych obowiązują ustalenia pkt 4 lit. c, z wyłączeniem powierzchni zabudowy, która nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego,
 - e) na całym obszarze obowiązuje służebność dostępu do istniejących sieci infrastruktury technicznej – napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz drenazowej sieci odwadniającej obszar objęty planem;
- 5) teren MN5 – 4 działki budowlane przeznaczone dla zabudowy budynkami sytuowanymi przy granicy, bez obowiązku stosowania budynku powtarzalnego lub zwierciadlanego odbicia jak w budynkach bliźniaczych:
- a) na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy,
 - b) dla wszystkich budynków mieszkalnych ustala się wysokość II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} \div 40^{\circ}$ i poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,60 m od terenu; dla części - w obu budynkach lokalizowanych przy granicy wymagana jest taka sama wysokość kalenicy – od terenu,
 - c) dla budynków gospodarczych ustala się lokalizację budynku w formie budynków bliźniaczych, zlokalizowanych przy granicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z zachowaniem:
 - jednakowej I kondygnacyjnej wysokości, nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 20° oraz posadowienia parteru nie wyższej niż 0,30 m od terenu,
 - powierzchni zabudowy, na każdej działce, nieprzekraczającej $60,0 \text{ m}^2$,
 - szerokości budynku przy granicy nieprzekraczającej 6,50m;
- 6) teren MN6/MU – 1 działka budowlana do zabudowy tylko jednym budynkiem mieszkalnym usytuowanym przy granicy, zgodnie z oznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy:
- a) wymagana wysokość budynku II kondygnacje nadziemne z nachyleniem połaci dachowych nie mniejszym niż 40° oraz formą dachu wielospadowego lub co najmniej z zastosowaniem naczółka w elewacji szczytowej,
 - b) poziom posadowienia parteru nie może przekraczać 0,60 m od terenu,
 - c) na wyznaczonym terenie, z zachowaniem określonych w niniejszym punkcie warunków zabudowy, zamiast budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być zrealizowany budynek z rozbudowaną częścią parteru na cele usług handlu lub gastronomii;
- 7) teren MN7 – 2 działki budowlane, w tym przewidziane scalenie działki wydzielonej z działek nr 172 i 173, przeznaczone do zagospodarowania:
- a) na każdej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu i obiektu architektury ogrodowej,
 - b) wszystkie budynki muszą posiadać wysokość II kondygnacji nadziemnych, dach wielospadowy o nachyleniu połaci kształtujących główną formę dachu - 40° ,
 - c) poziom posadowienia parteru nie może przekraczać 0,60 m od terenu;
- 8) teren MN8 – dwie działki przeznaczone do zagospodarowania – warunki zabudowy jak dla terenu MN7;
- 9) teren MN9 – cztery działki przeznaczone do zagospodarowania:
- a) na każdej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu i obiektu architektury ogrodowej,

- b) wszystkie budynki mogą posiadać wysokość do II kondygnacji nadziemnych, dach wielospadowy o nachyleniu połaci kształtujących główną formę dachu nie mniejszym niż 35° ,
 - c) poziom posadowienia parteru budynków nie może przekraczać 0,60 m od terenu,
 - d) ze względu na poziom wód gruntowych budynki winny być realizowane bez podpiwniczenia;
- 10) teren MN10 – zabudowany jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych i jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej; z zachowaniem ilości kondygnacji w istniejących budynkach, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę z zakazem stosowania stropodachu płaskiego.

2. Dla wszystkich budynków mieszkalnych należy stosować niewyróżniający się kolor pokrycia dachowego (brąz, grafit itp.).

§10. Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. b, przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:

- 1) teren MU1 – przeznaczony dla realizacji budynku mieszkalnego w formie jak na terenie MN7 oraz części usługowej zrealizowanej jako rozbudowa bryły budynku mieszkalnego lub odrębny budynek o wysokości nieprzekraczającej wysokość budynku mieszkalnego. Teren może być przeznaczony w szczególności na cele związane z rekreacją, o których mowa w §7;
- 2) teren MU2 – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz usługowym:
 - a) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane,
 - b) zabudowa każdej działki może obejmować tylko jeden budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy o wysokości II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° ;
- 3) teren MU3 – teren zabudowany w strefie ochrony konserwatorskiej parku przydomowego (ZP1):
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową, bez prawa rozbudowy budynku we wschodniej i południowej linii zabudowy,
 - b) przy dopuszczalnej rozbudowie budynku od strony zachodniej należy zachować nieprzekraczalną wysokość istniejącego budynku oraz nawiązanie do formy architektonicznej.

§11. Dla wyznaczonych terenów zabudowy usługowej związanej z rekreacją, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. c, przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:

- 1) teren UT1 – przeznaczony tylko na cele ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego, związanego z wypoczynkiem codziennym lub pobytowym, z dopuszczeniem zagospodarowania wyodrębnionego obszaru UT1, ZP i Z1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, na cele jednej inwestycji, z zachowaniem określonych w niniejszej uchwale przeznaczeń oraz ustaleń w zakresie zabudowy:
 - a) na terenie UT1 w nieprzekraczalnych liniach zabudowy może być zrealizowany jeden budynek lub zespół budynków, o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20° oraz w formie nawiązującej do ukształtowania terenu półwyspu; powierzchnia całkowita budynku nie może przekraczać 3500 m^2 , przy wykorzystaniu przeważającej powierzchni w I kondygnacyjnym budynku,

- b) na terenie ZP, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla urządzeń i budowli związanych z budynkiem na terenie UT1, mogą być zrealizowane tarasy, pomieszczenia w kondygnacji podziemnej o wysokości nieprzekraczającej rzędnej 64,0 m n.p.m. oraz zadaszenia i elementy architektury ogrodowej związane z budynkiem,
 - c) na terenie UT1 mogą być realizowane budowle związane z rekreacyjną funkcją obszaru;
- 2) teren UT2 – przeznaczony tylko na cele przywodnego ośrodka rekreacyjnego z wykorzystaniem zatoki i linii brzegu Zalewu Koszyckiego na przystań żeglarską:
- a) na terenie mogą być realizowane budynki jednokondygnacyjne z dachami co najmniej dwuspadowymi o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°, z dopuszczeniem wyższej części budynku jako akcentu architektonicznego, na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni zabudowy,
 - b) budynki, o których mowa w pkt a, muszą być związane z funkcją przystani, jako ośrodka rekreacyjno-sportowego,
 - c) oznaczona, na rysunku, lokalizacja budynków z dachem wielospadowym, dotyczy obiektów tymczasowych przeznaczonych w szczególności na cele sezonowych usług handlu i gastronomii;
- 3) teren UT3 – przeznaczony na cele usług, o których mowa w §7, ze szczególnym uwzględnieniem usług gastronomii:
- a) zabudowa terenu w budynkach nieprzekraczających II kondygnacji nadziemnych, z dachami o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
 - b) podział terenu na dwie działki budowlane z dostępem komunikacyjnym:
 - dla działki wyodrębnionej z dz. nr 169/1 i 170/1 poprzez drogę pieszo-jezdną – Kx1,
 - dla działki wyodrębnionej z dz. nr 172 i 173 z drogi wewnętrznej KDW1;
- 4) teren UT4 – przeznaczony na cele usług, o których mowa w §7:
- a) zabudowa terenu jednym budynkiem o wysokości II ÷ III kondygnacji nadziemnych o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° oraz wyróżnieniem formy i wysokości naroża budynku kształtującego przestrzeń drogi wewnętrznej KDW1,
 - b) wyznaczony teren stanowi jedną działkę budowlaną, z dostępem komunikacyjnym z drogi wewnętrznej KDW1;
- 5) teren UT5 – teren istniejącej zabudowy usługowej, z przekształceniem na cele określone w §7, oraz przebudową i rozbudową istniejących obiektów na obiekty o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
- 6) teren UT6 – przeznaczony na cele usług, o których mowa w §7, z prawem do wyodrębnienia budynku mieszkalnego i realizacji części usługowej:
- a) zabudowa o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych, z formą dachów wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - b) integralną część nieruchomości stanowi zieleń, oznaczona Z4, ze wskazanym wyodrębnieniem ciągów pieszych w powiązaniu z terenem U2 oraz ZP1;
- 7) teren UT7 – przeznaczony na cele ośrodka związanego z rekreacją konną oraz zabudową terenu budynkami o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o nachyleniu nie mniejszym niż 20°, przy zastosowaniu wysuniętych okapów i zadaszeń z elementami konstrukcji drewnianych; na wyznaczonym terenie obowiązuje służebność dostępu do istniejących sieci infrastruktury technicznej – napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z jej modernizacją i skablowaniem oraz drenażowej sieci odwadniającej obszar objęty planem.

§12. Dla wyznaczonych terenów zabudowy usługowej, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. d, przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:

- 1) teren U1 – teren przeznaczony na cele usług edukacji i kultury, z możliwością realizacji jednego budynku o wysokości do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym;
- 2) teren U2 – zabudowany budynkami usługowymi oraz budynkiem mieszkalnym. Zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie budynków, z zakazem rozbudowy budynku objętego ochroną konserwatorską (d. młyn) oraz obowiązkiem zachowania rowu melioracyjnego (WS) i dopuszczalną przebudową pozostałych budynków i rozbudową nieprzekraczającą 20% istniejącej powierzchni zabudowy oraz z zakazem nadbudowy budynków usytuowanych na granicy działki sąsiedniej.

§13.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny wyłączone z zabudowy budynkami, służące w szczególności ochronie środowiska przyrodniczego i krajobrazu, obejmujące:

- 1) teren stanowiący integralną część budowli hydrotechnicznej (tama czołowa na rz. Rudzie), oznaczenie na rysunku – WS1, z drogą wewnętrzną pieszo-jezdną, oznaczenie na rysunku – KDW3;
- 2) tereny zieleni naturalnej, stanowiące obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczenie na rysunku – ZZ;
- 3) tereny zieleni naturalnej, w szczególności w linii brzegu Zalewu Koszyckiego, oznaczenie na rysunku – Z1;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku – Z2, wokół terenów urządzeń infrastruktury technicznej przy ul. Okrężnej;
- 5) teren zieleni urządzonej i ogrodów przydomowych, oznaczenie na rysunku – Z3;
- 6) tereny zieleni urządzonej, w tym budowli wodnych, oznaczenie na rysunku – Z4;
- 7) tereny zieleni urządzonej, stanowiącej integralną część terenów rekreacyjnych, oznaczenie na rysunku – ZP.

2. W oznaczonej graficznie na rysunku – linii brzegu, dopuszcza się zabudowę budowlami związanymi z rekreacyjną funkcją Zalewu Koszyckiego oraz usług związanych z rekreacją.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§14. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) lokalizację tylko przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w niniejszej uchwale;
- 3) komunalny system odbioru odpadów;
- 4) wyłączenie z zabudowy stref wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, dla których mogą być ustalone ograniczenia zgodnie z przepisami o środowisku;
- 5) wyłączenie z zabudowy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w dolinie rzeki Rudy;
- 6) zachowanie zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej Zalewu Koszyckiego i rzeki Rudy, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania naturalnych walorów przyrodniczych zachodniej zatoki Zalewu Koszyckiego.

§15.1. Do terenów, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 5, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa wodnego.

2. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zabronione jest wykonywanie robót, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, w szczególności:

- 1) zmian w ukształtowaniu terenu;
- 2) sadzenia drzew i krzewów (zachowanie stanu naturalnego istniejącej zieleni);
- 3) wykorzystania terenów do składowania materiałów.

3. Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 6 lit. b, tereny, o których mowa w ust. 2, są terenami wyłączonymi z zabudowy budynkami; ustala się również zakaz realizacji kubaturowych obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§16.1. Ochrona konserwatorska obszaru obejmuje:

- 1) budynki, oznaczone graficznie na rysunku;
- 2) nieczynny cmentarz ewangelicko-augsburski, oznaczenie na rysunku – ZCz;
- 3) park przydomowy przy dawnej gospodzie „Pod Zielonym Wieńcem”, oznaczenie na rysunku – ZP1.

2. Istniejąca zabudowa gospody, o której mowa w ust. 1 pkt 3, oznaczenie na rysunku – MU3, zlokalizowana jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

3. Obszary i budynki, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla których mają zastosowanie przepisy Prawa budowlanego.

§17. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu w rejonie oznaczonych stanowisk archeologicznych – do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2;
- 2) drogi wewnętrzne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 3;
- 3) inne tereny komunikacyjne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 4.

§19.1. Do dróg publicznych zalicza się:

- 1) istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku – KD-D, obejmujące:
 - a) ul. Okrężną, z poszerzeniem pasa drogowego, modernizacją skrzyżowania z ulicą lokalną (ul. Wałęcka) i projektowaną ulicą dojazdową KD-D1 oraz docelowym zjazdem na prawy skręt z istniejącego przebiegu al. Niepodległości,
 - b) ul. Prosta,
 - c) ul. Błotną, ze wskazaniem zastosowania jednokierunkowego ruchu pojazdów, w powiązaniu z miejską drogą wewnętrzną KDW1;
- 2) projektowaną ulicę dojazdową, oznaczenie na rysunku KD-D1;
- 3) poszerzenie pasa drogowego ul. Wałęckiej, z możliwością realizacji przystanku autobusowego, służącego obsłudze obszaru objętego planem, oznaczenie na rysunku – KD-L.

2. Do realizacji dróg dojazdowych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. Dla realizacji przebudowy drogi krajowej nr 11 (al. Niepodległości) wyznacza się docelowe poszerzenie pasa drogowego na terenie oznaczonym ZZ1.

§20.1. Do dróg wewnętrznych zalicza się:

- 1) projektowaną miejską drogę wewnętrzną wraz z placem, zapewniającą obsługę terenów usługowych związanych z rekreacją, zlokalizowanych na półwyspie, oznaczenie na rysunku – KDW1;
- 2) drogę wewnętrzną stanowiącą dojazd do wyznaczonego terenu Kd, oznaczenie na rysunku – KDW2;
- 3) ulicę Skośną, jako drogę pieszo-jezdną, stanowiącą integralną część tamy (WS1), oznaczenie na rysunku – KDW3;
- 4) drogę wewnętrzną stanowiącą dojazd do terenu ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego oraz terenu usług przywodnych, oznaczonych na rysunku – KDW4, która może stanowić współwłasność użytkowników, pod warunkiem, że będzie ogólnodostępna.

2. Zagospodarowanie miejskiej drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, winno obejmować:

- 1) plac pieszy w powiązaniu z ul. Błotną oraz wyznaczonym terenem zieleni urządzonej (ZP1);
- 2) miejsca postojowe z zielenią urządzoną oraz formą oświetlenia parkowego.

§21. Pozostałe tereny komunikacyjne obejmują:

- 1) ciąg pieszy (Kx) oraz pieszo-jezdny (Kx1), łączący ul. Wałęcką (przystanek autobusowy) z zagospodarowaniem terenu półwyspu;
- 2) ciąg pieszy (Kx2), stanowiący przedpole działek przy ul. Wałęckiej;
- 3) drogę wewnętrzną (Kw), stanowiącą dostęp do drogi publicznej dla użytkowników terenów oznaczonych MN9 i MU2.

§22.1. Obszar objęty planem wymaga budowy uzbrojenia technicznego w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę, w powiązaniu z istniejącym układem sieci wodociągowych;
- 2) zasilania w energię elektryczną, w powiązaniu z istniejącym systemem energetycznym;
- 3) zaopatrzenia w energię cieplną z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania ochrony środowiska;
- 4) zasilania w gaz, w powiązaniu z systemem sieci gazowniczych osiedla Koszyce;
- 5) obsługę telekomunikacyjną, w powiązaniu do istniejących sieci kanalizacji kablowej na osiedlu Koszyce;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych, poprzez system grawitacyjno-pompowy do sieci kanalizacyjnej w al. Niepodległości;
- 7) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, poprzez projektowane sieci i urządzenia do oczyszczania, ze zrzutem do istniejących rowów oraz rzeki Rudy.

2. Dla realizacji odprowadzenia ścieków komunalnych wyznacza się przepompownię dla terenu UT1 (Ks1) oraz przepompownię dla zlewni ul. Wałęckiej i Okrężnej (Ks2).

3. Dla realizacji odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych wyznacza się tereny oznaczone na rysunku Kd1 przy ul. Okrężnej oraz Kd2 przy rzece Rudzie.

4. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz sposób ich realizacji określa załącznik nr 3 do uchwały.

5. Na obszarze objętym planem funkcjonuje lokalny system przesyłowy elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia WN 110 kV, łączącej GPZ – Północ z GPZ – Centrum.

6. Dla zasilania w energię elektryczną obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) skablowanie przeważającego przebiegu linii 15 kV;
- 2) lokalizację elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczenie na rysunku – E;
- 3) zachowanie istniejącej wieżowej stacji elektroenergetycznej, z zakazem zmiany formy architektonicznej obiektu, jako elementu dziedzictwa kulturowego (obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), oznaczenie na rysunku – E1.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§23. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§25. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Andrzej Czapiewski

Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319),

Rada Miasta Piły

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr XLIV/546/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 stycznia 2006r.).

UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej określony został w studium jako teren przekształceń lokalnych w rejonie Zalewu Koszyckiego, z przeznaczeniem na cele usług związanych z rekreacją w strefie przybrzeżnej Zalewu Koszyckiego oraz uzupełniającej zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego w rejonie ulic: Wałeckiej, Prostej i Okrężnej.

W obszarze planu uwzględniono tereny wyłączone z zabudowy, służące ochronie środowiska przyrodniczego, w tym obszar zalewowy rzeki Rudy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej jest zgodny z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasady ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Andrzej Czapiewski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319),

**Rada Miasta Piły
rozstrzyga, co następuje:**

§1.1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Okrężnej, obejmują realizację następujących inwestycji:

- 1) sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: Okrężnej, Prostej, Błotnej oraz projektowanych ulicach dojazdowych;
- 2) przepompowni ścieków komunalnych przy ul. Okrężnej;
- 3) rurociągu tłoczego;
- 4) urządzeń podczyszczających ścieki opadowe i roztopowe przy ul. Okrężnej i rz. Rudzie.

§2.1. Zadania wymienione w §1, będą realizowane etapowo, z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Docelowe odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych realizowane będzie sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym modernizacji dróg istniejących oraz budowy dróg wyznaczonych w planie.

§3. 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.

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Andrzej Czapiewski