

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła**

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) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północy rozgraniczenie ul. Artura Grotgera i częściowo zainwestowane tereny usługowo-mieszkaniowe, od wschodu tereny kolei, od południa rozgraniczenie ul. płk. Michała Zioły i zainwestowane tereny mieszkaniowe, od zachodu: rozgraniczenie ul. gen. Władysława Andersa, granice działek o nr ewid. 301, 302 i 319, część pasa drogowego ul. Rodła i rozgraniczenie ul. Podchorążych, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, 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 miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, 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 miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Piły:

- 1) budynek dawnej stajni z magazynem furazu, przy ul. płk. Michała Zioly nr 37;
- 2) dawny budynek koszarowy, przy ul. Podchorążych nr 1.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. 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, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków garażowych;
- 6) zasada kształtowania zabudowy;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 8) dopuszczalne sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej;
- 9) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 10) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku stanowią warstwę informacyjną i wyjaśniającą ustalenia niniejszej uchwały.

3. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy oraz docieplenie istniejącego budynku.

4. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4 i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków garażowych, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od granicy działki budowlanej, w jakiej można sytuować odpowiednio budynki, w tym budynki garażowe, wiaty i instalacje fotowoltaiczne. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejącego budynku oraz nie dotyczą obiektów liniowych.

5. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć sytuowanie głównej bryły budynku, zgodnie z wyznaczonym kierunkiem w odległości nie większej niż 3,0 m w kierunku wnętrza działki.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku – Um;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) teren usług edukacji, oznaczenie na rysunku – UE;
- 6) teren zieleni i parkingów, oznaczenie na rysunku – Z/Kp;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 8) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 9) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

§5.1. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się:

- a) obiektów budowlanych wyższych niż 18,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących maksymalnych wysokości budynków, które określa niniejsza uchwała;
- b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- c) usług:
 - związanych z przetwarzaniem i składowaniem odpadów,
 - handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - handlu paliwami,
 - składowania magazynowego poza zamkniętymi obiektami budowlanymi,

2. Dla istniejących budynków, których części zlokalizowane są poza wyznaczonymi maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę bez prawa nadbudowy i rozbudowy (z wyłączeniem dociepleń).

3. Przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych, należy spełnić wymogi, wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym.

4. Wyznaczono tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałas, są to:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1÷MW5, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U1 i MW/U3 – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U2, o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa – określone w przepisach o środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej Um1÷Um3, o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana zabudowa usługowa z mieszkaniami – określone w przepisach o środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;
- 2) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

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

§7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) wyznaczenie terenów zieleni oraz ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej;
- 6) zakaz składowania magazynowego, poza zamkniętymi obiektami budowlanymi;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 9) w zakresie realizacji ustaleń planu postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§8.1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem graficznym na rysunku, formą ochrony zabytków obejmuje się:

- 1) budynek nr 37, przy ul. płk. Michała Zioły (teren MW/U3);
- 1) budynek nr 1, przy ul. Podchorążych (teren Um1).

2. Dla budynków objętych ochroną, ustala się:

- 1) zachowanie historycznej bryły (gabarytów, w tym wysokości oraz nachylenia połaci dachowych);
- 2) zachowanie kształtu wykrojów historycznych otworów i podziałów stolarek okiennych oraz drzwi zewnętrznych a także zachowanie ich jednorodności;
- 3) zharmonizowanie kształtu zewnętrznych detali architektonicznych budynku, drzwi zewnętrznych głównych, stolarek okiennych oraz schodów z historyczną architekturą budynku.

3. Dla ochrony budynków, o których mowa w ust. 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, obejmujących tereny MW1÷MW5, ustala się:

- 1) dla terenów MW1 i MW2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zastosowaniem:
 - wysokości budynku do 15,50 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do IV kondygnacji nadziemnych,
 - geometrii dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
 - obowiązkowego sytuowania zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - b) możliwość lokalizacji usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej)
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie mniejszą niż:
 - dla terenu MW1 – 30 %,
 - dla terenu MW2 – 25 %,
 - f) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - g) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 2) dla terenów MW3 i MW5:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków garażowych,
 - b) dla budynków garażowych zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków garażowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - c) obowiązkowe sytuowanie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - d) wysokość od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu budynku:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do 15,50 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynku garażowego od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu budynku – do 3,0 m,
 - e) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – płaski, o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 15°,
 - dla budynku garażowego – płaski, o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 15°,

- f) możliwość lokalizacji usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - g) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż – 35%,
 - j) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - k) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - l) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
 - dla terenu MW3 – na wyznaczonym terenie;
 - dla terenu MW5 – na wyznaczonym terenie i na terenie Z/Kp;
- 3) dla terenu MW4:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastosowaniem:
 - wysokości budynku do 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, IV kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49°, z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 50% długości połaci dachu,
 - pokrycia dachu w kolorze ceglastym,
 - kształtowania głównej bryły budynku z kalenicą równoległą do ul. Rodła, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - b) możliwość lokalizacji usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż – 25%,
 - f) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U, obejmujących tereny MW/U1, MW/U2 i MW/U3, ustala się:

- 1) dla terenów MW/U1, MW/U2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującą linią zabudowy, o ile została wyznaczona, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, z zastosowaniem:
- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wysokości od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu budynku – do 18,0 m, IV kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połąci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49°, z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 50% długości połąci dachu,
 - dla budynku usługowego, wysokości od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu – od 5,0 m do 12,0 m i dowolnej geometrii dachu,
- b) dla terenu MW/U1:
- obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego od strony pasa drogowego ul. Podchorążych, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, i kierunku głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, lokalizacja pozostałych budynków mieszkalnych i usługowych z zachowaniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - możliwość łączenia brył budynków: mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego,
 - maksymalną powierzchnię zabudowy usługowej nie przekraczającą 50%, powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych;
- c) dla terenu MW/U2:
- możliwość łączenia brył budynków: mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego z dopuszczeniem sytuowania przy granicy działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - obowiązkowe sytuowanie zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- d) możliwość sytuowania usług (w szczególności gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w I kondygnacji nadziemnej),
- e) minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
- f) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- dla terenu MW/U1 – 20%,
 - dla terenu MW/U2 – 25%,
- h) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- i) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;

2) dla terenu MW/U3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych z zakresu zamieszkania zbiorowego, z zastosowaniem:
- dla budynku objętego ochroną konserwatorską ustaleń § 8 ust. 2,
 - wysokości budynku do 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49°, z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 50% długości połaci dachu,
 - obowiązkowego sytuowania zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
- c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- e) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie.

§11. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej Um, obejmujących tereny Um1, Um2 i Um3, ustala się:

1) dla terenu Um1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego, z zastosowaniem:
- dla budynku objętego ochroną konserwatorską ustaleń § 8 ust. 2,
 - wysokości budynku do 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49° z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 40% długości połaci dachu i kierunku głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej II kondygnacji nadziemnej; łączna powierzchnia części mieszkalnej budynku nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku,
- b) funkcję usługową, w szczególności ochrony zdrowia oraz biur i administracji,

- c) minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,1,
 - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - f) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 2) dla terenu Um2:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: budynku usługowego lub usługowego z mieszkaniem, budynku garażowego, wiaty, z zastosowaniem:
 - dla budynku usługowego i usługowego z mieszkaniem wysokości do 9,0 m, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do II kondygnacji nadziemnych i dowolnej geometrii dachu,
 - dla budynku garażowego i wiaty wysokości do 3,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu i dowolnej geometrii dachu,
 - sytuowania w budynku usługowym z mieszkaniem wyłącznie jednego mieszkania,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,1,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 3) dla terenu Um3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego, z zastosowaniem:
 - wysokości budynku do 14,5 m, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do III kondygnacji nadziemnych,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 49° z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 40% długości połaci dachu,
 - możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej I kondygnacji nadziemnej; łączna powierzchnia części mieszkalnej budynku nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,

- c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, na wyznaczonym terenie.

§ 12. Dla terenów zabudowy usługowej U, obejmujących tereny U1 ÷ U10, ustala się:

- 1) dla terenów U1, U2, U3, U4, U6, U8, U9 i U10:
 - a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków usługowych, biurowych, magazynowych, garażowych, wiat, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
 - dla budynku usługowego, biurowego i magazynowego, wysokości do 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu i geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰,
 - dla budynku garażowego i wiaty, wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu i geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰,
 - dla budynków istniejących zachowania formy dachów z możliwością ich przebudowy,
 - b) zachowanie istniejących budynków, w tym wysokich do 25,0 m, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów U1, U2 i U10 – 50%,
 - dla terenu U3 – 55%;
 - dla terenów U4 i U6 – 40%,
 - dla terenów U8 i U9 – 65%,
 - f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów U1, U2, U3, U4, U6, U8 i U10 – 20%,
 - dla terenu U9 – 10%,
 - g) dla terenu U10 minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 2500 m²,
 - h) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

i) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;

2) dla terenów U5 i U7:

a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy jednego budynku usługowego, z zastosowaniem:

– wysokości budynku, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu do 6,0 m,

– geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰,

b) dla terenu U5 dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

c) minimalną intensywność zabudowy – 0,05,

d) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,

f) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego:

– dla terenu U5 – na wyznaczonym terenie lub na terenie KDW3,

– dla terenu U7 – na wyznaczonym terenie.

§ 13. Dla terenów usług edukacji UE, obejmujących tereny UE1 i UE2, ustala się:

1) dla terenu UE1:

a) sytuowanie urządzeń i budowli sportowo-rekreacyjnych na potrzeby obiektów edukacji zlokalizowanych na wyznaczonym terenie i poza obszarem planu, obiektów małej architektury, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

b) zakaz sytuowania budynków;

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 5 osób korzystających z usług i 1 miejsca do parkowania na 5 pracowników obsługi obiektu, na wyznaczonym terenie;

2) dla terenu UE2:

a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, instalacji fotowoltaicznych (w tym wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi), wytwarzających energię elektryczną na potrzeby obiektów edukacji zlokalizowanych na wyznaczonym terenie i poza obszarem planu, oraz innych obiektów budowlanych z nimi związanymi, z zastosowaniem:

- wysokości od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcji lub dachu – do 6,0 m,
- dowolnej geometrii dachu,
- b) nakaz ogrodzenia terenu,
- c) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- d) minimalną intensywność zabudowy – 0,0,
- e) maksymalną intensywność zabudowy – 0,01,
- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- g) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na wyznaczonym terenie.

§14. Dla terenu zieleni i parkingów Z/Kp, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) możliwość sytuowania stanowisk postojowych, dojazdów i przejść pieszych;
- 3) możliwość sytuowania obiektów małej architektury;
- 4) możliwość sytuowania budowli i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.

§15. Dla terenu elektroenergetyki – E, ustala się:

- 1) sytuowanie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wyznaczoną funkcją terenu; nie lokalizuje się budynków;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

§16. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW, obejmujących tereny KDW1÷KDW5, ustala się:

- 1) lokalizację dojazdów, przejść pieszych, zieleni;
- 2) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) tereny publicznych dróg dojazdowych KD-D – ul. Rodła, ul. Zesłańców Sybiru, ul. Ofiar Katynia;
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 3) tereny zieleni i parkingów – Z/Kp.

2. Dla dróg, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym zapewnia publiczna droga dojazdowa KD-D (ul. Rodła) powiązana z drogą zbiorczą KD-Z (ul. Podchorążych).

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

§18.1. Realizacja miejsc do parkowania, dla wyznaczonych w planie terenów MW, MW/U, Um, U, UE zgodnie z ustaleniami, określonymi w §9 ÷ §13.

2. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się budowę miejsc do parkowania na wyznaczonych terenach dróg dojazdowych i wewnętrznych.

§19.1. Na obszarze objętym planem, w zakresie infrastruktury technicznej obsługę terenów zapewniają istniejące sieci systemów: wodociągowego, kanalizacji ścieków, kanalizacji deszczowej, gazowniczego, elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego, powiązane z systemami zewnętrznymi, zlokalizowanymi poza obszarem opracowania.

2. Na obszarze planu ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta, rozbudowywanego stosownie do potrzeb
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Dla realizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

§20. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§21. 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.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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