

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola**

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 miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są tereny ograniczone ulicami: gen. Sikorskiego, Okrzei i ul. Staromiejską (dawniej Buczka) oraz pasem drogowym ul. Wincentego Pola, oznaczonymi graficznie na rysunku planu.

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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, 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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, 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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Win-

centego Pola, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§4. Obszar objęty planem w części położony jest w obszarze udokumentowanych wód podziemnych wg rysunku, w całości w zasięgu granic projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

§5. 1. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) zabytki objęte formami ochrony zabytków:
 - a) wpisany do rejestru zabytków:
 - budynek dawnej Miejskiej Kasy Chorych przy ul. Okrzei 8 (nr XLVI/551/06 z 28.02.2006r.),
 - b) wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:
 - budynek dawnej pastorówki przy ul. Staromiejskiej 48 (dawniej ul. Buczka),
 - budynek przy ul. Okrzei 12,
 - budynek przy ul. Okrzei 14,
 - strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), na całym obszarze objętym planem;
- 2) pomniki przyrody, oznaczone na rysunku, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
 - a) ul. Okrzei pojedyncze drzewo – dąb szypułkowy,
 - b) ul. Staromiejska (dawniej Buczka) pojedyncze drzewo – buk zwyczajny odm. purpurowa;

2. Dla obiektów objętych formami ochrony zabytków, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych brył budynków wraz z formą otworów drzwi zewnętrznych, otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej;
- 2) zachowanie geometrii dachów i pokryć dachów stromych dachówką;
- 3) jednorodność stolarki okiennej wraz z krzyżowymi podziałami.

3. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, może być wymagane uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji konserwatora zabytków;
- 2) na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – MW/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 7) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 8) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 9) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 11) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp;
- 12) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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

3. Tereny, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4 i 5 stanowią tereny zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu prawa budowlanego.

§7.1. 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) zasada kształtowania zabudowy;
- 6) możliwość sytuowania budynku przy granicy działki;
- 7) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 9) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 10) pomniki przyrody.

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

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących obiektów budowlanych równych i wyższych niż 12,0 m nad poziom terenu z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. c tiret 2 i 4;
- 2) zakaz sytuowania na dachach budynków budowli o wysokości wyższej niż 3,0 m.

4. Na obszarze objętym planem występują następujące rodzaje terenów, dla których w przepisach o środowisku zostały określone odpowiednio dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNu – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1, MWu2 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U – dla realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2 i MW3 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) teren usługowy U3 – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny zieleni urządzonej ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 8. 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 stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę lub przejście piesze a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć linie dotyczące wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków;
- 4) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 5, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 5) kierunkach obsługi komunikacyjnej, oznaczonych na rysunku, nie oznaczają dokładnej lokalizacji wjazdu, należy przez to rozumieć granicę terenu lub działki wzdłuż, której można zlokalizować wjazd;
- 6) obowiązkowej lokalizacji usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznacza obowiązkową lokalizację usług, w parterze budynku od strony ulicy (pasa drogowego drogi publicznej lub przejścia pieszego), na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni parteru budynku.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§9. 1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

- 5) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 6) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 7) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

§10. Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U1, U2, U3, U4.1 i U4.2, ustala się:

- 1) teren U1:
 - a) usługi sakralne - kościół z plebanią,
 - b) dla budynku dawnej pastorówki (plebanii), zlokalizowanego przy ul. Staromiejskiej 48 (dawniej ul. Buczka), oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
 - c) sytuowanie na działce budowlanej obiektów budowlanych: w szczególności kościół, budynek plebanii, garaże, dzwonnica, krzyż, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - dla budynku dawnej pastorówki (plebanii): ustaleń §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3, w przypadku rozbiórki wysokości do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dachem stromym minimum dwuspadowym o kącie nachylenia połąci dachowej nie mniejszym niż 30°; w budynku dopuszcza się lokalizację dodatkowych usług np. przedszkole, z wyłączeniem handlu,
 - dla budynku kościoła: wysokości do 18,0 m, dowolnej geometrii dachu,
 - dla budynku garażu: wysokości do 8,0 m, I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym, minimum dwuspadowym o kącie nachylenia połąci dachowej nie mniejszym niż 20°,
 - dla budowli dzwonnicy, krzyża: wysokość do 20,0 m,
 - d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 0,6,
 - e) powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - g) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych i 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie w plebanii,
 - h) dostęp komunikacyjny z ulicy Staromiejskiej (dawniej Buczka, poza planem) poprzez teren drogi zbiorczej KD-Z2 i z ulicy Wincentego Pola;

2) teren U2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującą i maksymalną nieprzekraczalną liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości do 15,0 m, III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako, wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,6,
- c) powierzchnię zabudowy od 30% do 55% działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych,
- f) istniejący dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem);

3) teren U3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynków usługowych, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości budynków od 8,0 do 12,0 m, II-III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,6,
- c) powierzchnię zabudowy do 30% działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
- f) istniejący dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem), poprzez teren drogi zbiorczej KD-Z1 i teren drogi wewnętrznej KDW;

4) tereny U4.1 i U4.2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości do 9,0 m,
- dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu U4.1 od 0,4 do 0,8,
 - dla terenu U4.2 od 0,6 do 0,9,
- c) powierzchnię zabudowy:
 - dla terenu U4.1 od 30% do 40% działki budowlanej,
 - dla terenu U4.2 od 30% do 45% działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych,
- f) dostęp komunikacyjny:
 - do terenu U4.1 z ul. gen. Sikorskiego poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2,
 - do terenu U4.2 z ul. Wincentego Pola oraz poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp1.

§11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNu, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej, budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami - wysokości do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej, dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°;
- 2) powierzchnię usług nieprzekraczającą 50% łącznej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m²;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni

- całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,15 do 0,45;
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 7) dostęp komunikacyjny z ul. Wincentego Pola.

§12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) dla oznaczonego na rysunku istniejącego budynku, zlokalizowanego przy ul. Okrzei 8, wpisanego do rejestru zabytków, zastosowanie ustaleń §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku;
 - b) budynków usługowych;
- 3) wysokość budynku od 12,0 m do 16,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych, dowolnej geometrii dachu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,44 do 1,2;
- 6) powierzchnię zabudowy od 15% do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych;
- 8) istniejący dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ulicy Okrzei (teren poza planem) oraz z ul. Okrzei poprzez tereny: drogi zbiorczej KD-Z1 i drogi wewnętrznej KDW.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny MWu1 i MWu2, ustala się:

- 1) teren MWu1:
 - a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkowym i wyłącznym lokalizowaniem usług w parterze budynku, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy,

- wysokości od 9,0 m do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1,0,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
 - f) dostęp komunikacyjny z ulicy Sikorskiego, poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2;
- 2) teren MWu2:
- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkowym i wyłącznym lokalizowaniem usług w parterze budynku, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 9,0 m do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,0,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
 - f) dostęp komunikacyjny z ul. Wincentego Pola poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp1;

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 5, obejmujących tereny MW1, MW2 i MW3, ustala się:

- 1) teren MW1:
 - a) dla budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Okrzei 12, oznaczonego na rysunku „A”, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
 - b) sytuowanie na działce budowlanej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- w przypadku rozbiórki, nadbudowy, rozbudowy budynku mieszkalnego (oznaczonego na rysunku „A”), usytuowanego od strony ul. Okrzei, wysokości od 10,0 m do 15,0 m,
 - w przypadku rozbiórki, nadbudowy, rozbudowy budynku oficyny mieszkalnej (oznaczonej na rysunku „B”), wysokości od 5,0 m do 8,0 m,
- c) dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 15°,
- d) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
- g) dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (poza planem) poprzez teren drogi zbiorczej KD-Z1 oraz z ul. gen. Sikorskiego poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2;

2) teren MW2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
- wysokości do 15,0 m, do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
- e) dostęp komunikacyjny z ul. Wincentego Pola;

3) teren MW3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
- wysokości do 18,0 m, III do V kondygnacji nadziemnych,
 - dowolnej geometrii dachu,

- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,8 do maksymalnie 1,4,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
- e) istniejący dostęp komunikacyjny z ulicy Okrzei (teren poza planem).

§15. Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej (np. trafostacji), ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. gen. Sikorskiego (poza planem) poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2.

§16. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych E, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego obiektu budowlanego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej, wysokości budowli do 5,0 m,
 - b) dowolnej geometrii dachu;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem), poprzez tereny: drogi zbiorczej KD-Z1 i drogi wewnętrznej KDW.

§17. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW, o której mowa w §6 ust. 1 pkt 10, ustala się możliwość sytuowania: drogi, parkingów, ciągów pieszych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej; kształtowanie różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

§18. Dla terenów dróg wewnętrznych i parkingów KDWP, o których mowa w §6 ust.1 pkt 11, obejmujących tereny KDWP1 i KDWP2, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) możliwość sytuowania: dróg, parkingów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych;
- 3) kształtowania różnych form zieleni.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczenie na rysunku – KD-Z1, KD-Z2,
 - b) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 2) pozostałe tereny obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - b) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWP1, KDWP2,
 - c) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx1, KDWx2.

2. Powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem umożliwiają publiczne drogi zbiorcze, usytuowane poza granicami planu – ul. Okrzei oraz Staromiejskiej (dawniej ul. Buczka), które łączą się z ulicami głównymi podstawowego układu komunikacyjnego (aleja Wojska Polskiego, aleja Piastów, ul. Podgórną).

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny stanowią: publiczna droga dojazdowa KD-D ul. Wincentego Pola oraz droga wewnętrzna KDW, tereny dróg wewnętrznych i parkingów KDWP, tereny przejść pieszych KDWx.

4. Kierunki obsługi komunikacyjnej terenów działek oznaczono na rysunku.

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

§20.1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji

deszczowej, ciepłowniczy, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów wynikających z odległości technicznych w obrębie istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit b,
 - b) z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta, rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 9) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

3. Dla realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

§21. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§22. 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.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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