

## UCHWAŁA Nr .....

## RADY MIASTA PIŁY

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie ulic Okrzei i Rynkowej**

(wyłożenie do publicznego wglądu od 11.01.2022 r. do 10.02.2022 r., uwagi do 04.03.2022 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

## Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Okrzei i Rynkowej, zwany dalej planem.

2. Granicami planu objęto dwa obszary, stanowiące teren planu, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) obszar nr 1, ograniczony od północy pasem drogowym ul. Staromiejskiej, od wschodu liniami rozgraniczającymi ul. Rynkową oraz terenami zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, od południa pasami drogowymi ul. Towarowej i ul. Okrzei, od zachodu liniami rozgraniczającymi ul. Rynkową oraz terenami zabudowy usługowej;
- 2) obszar nr 2, ograniczony od północy deptakiem ks. Stanisława Olędzkiego, od wschodu pasem drogowym ul. św. Jana Bosko, od południa liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od zachodu pasem drogowym ul. Okrzei.

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 i Rynkowej, 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 i Rynkowej, 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 i Rynkowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Okrzei i Rynkowej, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

**§2. 1.** Na terenie 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 terenie objętym planem (obszar nr 1) występują budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły:

- 1) budynek przy ul. Staromiejskiej nr 9;
- 2) budynek przy ul. Okrzei nr 1-3;
- 3) budynki przy ul. Towarowej nr 12 i 14.

3. Cały teren objęty planem:

- 1) zgodnie z gminną ewidencją zabytków, położony jest w strefie pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły;
- 2) znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych i w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

4. Na terenie objętym planem nie określa się:

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

§3.1. Na terenie 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasada kształtowania zabudowy;
- 5) obowiązkowe sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 6) dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 7) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 9) „A”÷„D” – wyodrębnione strefy jednostki planistycznej, dla których obowiązują różne ustalenia planu;
- 10) kierunki obsługi komunikacyjnej.

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

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

4. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć sytuowanie elewacji budynku, wzdłuż linii zabudowy na odcinku nie krótszym niż 50% długości elewacji budynku, z dopuszczeniem lokalizacji budynku w odległości nie większej niż 3,0 m od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Kierunki obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku, nie wskazują dokładnej lokalizacji wjazdu, wskazują granicę terenu lub działki wzdłuż, której można zlokalizować wjazd.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 5) teren drogi wewnętrznej i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWP;

6) teren drogi wewnętrznej i garaży, oznaczenie na rysunku – KDWg.

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

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

**§5.** Na terenie objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) obiektów budowlanych wyższych niż 30,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących maksymalnych wysokości budynków, które określa niniejsza uchwała;
- 2) usług handlu paliwami;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

**§6.** Na terenie objętym planem wyznaczono tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, są to:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2 – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu2 – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o ile zostaną na nim zlokalizowane usługi;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1 i MWu3 – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) teren zabudowy usługowej U2 – określony w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§7.** 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) 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 ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego**

**§8.** Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

**§9.1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń planu:

- 1) występujące na obszarze nr 1 budynki, wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - a) budynek przy ul. Staromiejskiej nr 9,
  - b) budynek przy ul. Okrzei nr 1-3,
  - c) budynki przy ul. Towarowej nr 12 i 14;
- 2) cały teren objęty planem, jako strefę pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły.

2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) przedmiot ochrony:
  - a) bryła budynku (gabaryty, w tym wysokość oraz nachylenie połaci dachowych),
  - b) wygląd zewnętrzny budynku, w tym ukształtowanie elewacji (podziały stolarek okiennych, drzwi), wystrój zewnętrzny elewacji (podział płaszczyzn za pomocą elementów architektonicznych) i pokrycie dachowe;
- 2) zachowanie spójnej kolorystyki elewacji budynków;
- 3) możliwość odtworzenia form historycznych elewacji na podstawie materiałów źródłowych.

3. Obowiązuje postępowanie, zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) dla ochrony konserwatorskiej budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, przy realizacji prac budowlanych;

- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego (pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

**§10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, obejmujących tereny MW1 i MW2, ustala się:

- 1) dla terenu MW1 (obszar nr 1):

- a) dla budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy ul. Towarowej nr 12 i 14, oznaczonych na rysunku, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §9 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
- b) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastosowaniem:
  - maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości od 14,2 m do 17,2 m do kalenicy dachu, III lub IV kondygnacje nadziemne,
  - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- c) dopuszczalne sytuowanie budynku przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,5 do 1,7,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie; możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem,
- g) dostęp komunikacyjny z ul. Towarowej (zlokalizowanej poza terenem planu);

- 2) dla terenu MW2 (obszar nr 2):

- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastosowaniem:
  - maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości od 11,5 m do 12,1 m, III kondygnacje nadziemne,
  - dachu płaskiego,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,4 do 1,0,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, na wyznaczonym terenie lub w garażach na terenie KDWg,
- e) obsługę komunikacyjną z ul. Okrzei poprzez sąsiedni teren mieszkaniowy (zlokalizowany poza terenem planu).

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, obejmujących tereny MWu1, MWu2 i MWu3 (obszar nr 1), ustala się:

1) dla terenu MWu1:

- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, budynku gospodarczego, budynku garażowego,
- b) dla budynku, zlokalizowanego przy ul. Staromiejskiej nr 9, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §9 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
- c) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, zastosowanie:
  - maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości od 14,0 m do 15,7 m, IV kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem budynku oficyny, oznaczonego na rysunku, dla którego ustala się wysokość od 4,0 m do 7,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
  - dowolnej geometrii dachu,
  - obowiązku przeznaczenia na cele usługowe powierzchni w parterze budynku wzdłuż ul. Staromiejskiej,
  - dopuszcza się usługi: handlu, gastronomii, lokale biurowe, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.,
- d) dla budynku gospodarczego i budynku garażowego, zastosowanie:
  - wysokości do 7,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
  - dachu płaskiego,
- e) obowiązkowe sytuowanie budynku, zlokalizowanego wzdłuż ul. Staromiejskiej, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- f) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,8 do 2,5,
- g) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1,0 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej; możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem,
- i) obsługę komunikacyjną z ul. Staromiejskiej (zlokalizowanej poza terenem planu) i ul. Rynkowej (KD-D);

2) dla terenu MWu2:

- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, budynku gospodarczego, budynku garażowego,
- b) dla budynku, zlokalizowanego przy ul. Okrzei nr 1-3, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §9 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
- c) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, zastosowanie:

- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości od 20,1 m do 20,8 m do kalenicy dachu, V kondygnacji nadziemnych,
  - dachu stromeo minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
  - zakazu lokalizacji loggii i balkonów w parterze budynku od strony ul. Okrzei i ul. Towarowej,
  - możliwości lokalizacji usług w parterze budynku od strony ul. Okrzei i ul. Towarowej,
  - dopuszcza się usługi: handlu, gastronomii, lokale biurowe, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.,
- d) dla budynku gospodarczego i budynku garażowego, zastosowanie:
- wysokości do 4,0 m, I kondygnacja nadziemna,
  - dachu płaskiego,
- e) dopuszczalne sytuowanie budynku przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- f) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 1,2 do 2,1,
- g) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1,0 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, na wyznaczonym terenie,
- i) obsługę komunikacyjną z ul. Towarowej (zlokalizowanej poza terenem planu);
- 3) dla terenu MWu3:
- a) strefa „A”: sytuowanie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zastosowaniem:
- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości do 18,2 m, od II do V kondygnacji nadziemnych,
  - dachu płaskiego,
  - obowiązku lokalizacji usług w parterze budynku; dopuszcza się usługi: handlu, gastronomii, lokale biurowe, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.,
- b) strefa „B”: sytuowanie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zastosowaniem:
- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości do 36,0 m, do XI kondygnacji nadziemnych,



- dachu płaskiego,
  - możliwości lokalizacji usług; dopuszcza się usługi: handlu, gastronomii, lokale biurowe, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.,
- c) strefa „C”: sytuowanie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zastosowaniem:
- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - dopuszczalnego sytuowania budynku przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości do 18,2 m do kalenicy dachu, III lub IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż  $30^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ ,
  - maksymalnej wysokości do okapu dachu do 11,4 m dla III kondygnacji, do 14,8 m dla IV kondygnacji,
  - wymaganego kierunku głównej kalenicy dachu,
  - zakazu lokalizacji loggii i balkonów w parterach budynków od strony ul. Towarowej,
  - możliwości lokalizacji usług w parterach budynków od strony ul. Towarowej; dopuszcza się usługi: handlu, gastronomii, lokale biurowe, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.,
- d) strefa „D”: sytuowanie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zastosowaniem:
- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - dopuszczalnego sytuowania budynku przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - wysokości do 20,8 m do kalenicy dachu, IV lub V kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż  $30^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ ,
  - maksymalnej wysokości do okapu dachu do 14,8 m dla IV kondygnacji, do 18,2 m dla V kondygnacji,
  - wymaganego kierunku głównej kalenicy dachu,
  - zakazu lokalizacji loggii i balkonów w parterach budynków od strony ul. Okrzei,

- możliwości lokalizacji usług w parterach budynków od strony ul. Okrzei; dopuszcza się usługi: handlu, gastronomii, lokale biurowe, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.,
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,8 do 2,0,
- f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1,0 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, na wyznaczonym terenie,
- h) możliwość lokalizacji budowli infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne), związanych z funkcją terenu,
- i) obsługę komunikacyjną z ul. Rynkowej (KD-D), ulic Okrzei i Towarowej (zlokalizowanych poza terenem planu).

**§12.** Dla terenów zabudowy usługowej U, obejmujących tereny U1 i U2, ustala się:

- 1) dla terenu U1 (obszar nr 1):
  - a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego lub zespołu budynków usługowych, z zastosowaniem:
    - maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
    - wysokości do 10,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
    - dowolnej geometrii dachu,
  - b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,2 do 1,7,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych; możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem,
  - e) obsługę komunikacyjną z ul. Rynkowej (KD-D);
- 2) dla terenu usług U2 (obszar nr 2):
  - a) usługi opiekuńczo-dydaktyczno-wychowawcze, w szczególności: przedszkole, żłobek, itp.,
  - b) sytuowanie na działce budowlanej obiektów budowlanych związanych z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
    - maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
    - wysokości do 8,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
    - dowolnej geometrii dachu,

- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego, możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem,
- f) obsługę komunikacyjną z ul. św. Jana Bosko i poprzez sąsiedni teren mieszkaniowy (zlokalizowany poza terenem planu).

**§13.** Dla terenu publicznej drogi dojazdowej KD-D (obszar nr 1), ustala się:

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

**§14.** Dla terenu drogi wewnętrznej i parkingów KDWp (obszar nr 1), ustala się:

- 1) sytuowanie drogi, miejsc postojowych, ciągów pieszych;
- 2) możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość kształtowania różnych form zieleni;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz zabudowy budynkami.

**§15.** Dla terenu drogi wewnętrznej i garaży KDWg (obszar nr 2), ustala się:

- 1) sytuowanie drogi, ciągu pieszego, zieleni,
- 2) sytuowanie budynków garażowych w zwartym zespole (szeregowym), z zastosowaniem:
  - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
  - c) dachu płaskiego;
- 3) możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; dla boksów garażowych stanowiącego odrębną działkę budowlaną (100% powierzchni działki budowlanej stanowi budynek) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 0%;
- 6) obsługę komunikacyjną od strony ul. Okrzei poprzez sąsiedni teren mieszkaniowy (zlokalizowany poza terenem planu).

## Rozdział 3

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§16.1.** Układ komunikacyjny na terenie objętym planem, obejmuje:

- 1) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D (ul. Rynkowa);
- 2) pozostałe tereny obsługi komunikacyjnej:
  - a) teren drogi wewnętrznej i parkinów, oznaczenie na rysunku – KDWp,
  - b) teren drogi wewnętrznej i garaży, oznaczenie na rysunku – KDWg.

2. Powiązania zewnętrzne obszarów objętych planem umożliwiają drogi publiczne, usytuowane poza granicami planu – ul. Okrzei i ul. Towarowa oraz ul. Staromiejska, stanowiące element podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

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

**§17.1.** Na obszarze objętym planem, w zakresie infrastruktury technicznej funkcjonują systemy: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczy, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny.

2. Dla terenu 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 zbiorczej sieci kanalizacyjnej 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 ciepło:
  - a) z systemu ciepłowniczego miasta budowanego stosownie do potrzeb,
  - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;

9) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów przewodowych i bezprzewodowych, rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

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

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§18.** 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.

**§19.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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