

UCHWAŁA Nr

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie skrzyżowania ulic: Okólnej, Bydgoskiej i Kusocińskiego**

(wyłożenie do publicznego wglądu 21.03.2022 r. - 21.04.2022 r., uwagi do 13.05.2022 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie skrzyżowania ulic: Okólnej, Bydgoskiej i Kusocińskiego, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi zainwestowane tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z pasem drogowym ul. Ludowej od południa i pasem drogowym ul. Bydgoskiej od północy, 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 skrzyżowania ulic: Okólnej, Bydgoskiej i Kusocińskiego, 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 skrzyżowania ulic: Okólnej, Bydgoskiej i Kusocińskiego, 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 skrzyżowania ulic: Okólnej, Bydgoskiej i Kusocińskiego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie skrzyżowania ulic: Okólnej, Bydgoskiej i Kusocińskiego, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania 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.

§3.1. 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.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku: KDWp5, KD-G3, Z2.1 i KD-G4 ustalono odpowiednio w §16 ust. 2 i w §18 ust. 2 i 3, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.1. Na obszarze planu, zgodnie z gminną ewidencją zabytków występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń niniejszej uchwały:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), oznaczona na rysunku;
- 2) budynki wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku, zlokalizowane przy ul. Bydgoskiej nr: 79, 81, 100, 102 i 106 oraz przy ul. Wawelskiej 1,4, 6; dla budynku zlokalizowanego przy ul. Wawelskiej 1 obowiązują tymczasowe zasady zagospodarowania, o których mowa w §18 ust. 2.

2. Ustalenia dla wskazanych na rysunku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) przedmiotem ochrony budynków są:
 - a) bryła, gabaryt i forma dachu,
 - b) układ, artykulacje (podział płaszczyzn za pomocą elementów architektonicznych) i opracowanie elewacji;
- 2) spójna i jednolita kolorystyka elewacji budynku;
- 3) dopuszcza się odtworzenie form historycznych elewacji na podstawie materiałów źródłowych;
- 4) zakaz nadbudowy budynków.

3. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, może wystąpić obowiązek uzyskania stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na prowadzenie prac archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

§5. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – MW/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 5) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 6) tereny publicznych dróg głównych, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 7) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 8) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 10) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp;
- 11) teren przejścia pieszego i dojazdu, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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

§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) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych;
- 7) budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 8) możliwość sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej;
- 9) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu;
- 10) zasada kształtowania zabudowy;
- 11) teren, dla którego wyznaczono tymczasowe zasady zagospodarowania.

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

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) budowli równych i wyższych niż:
 - a) 15,0 m – na wszystkich terenach wyznaczonych w planie,
 - b) 5,0 m – instalowanych na dachach budynków;
- 2) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U1 i MW/U2:
 - a) o ile nastąpi realizacja wyłącznie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) o ile nastąpi realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynków, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1÷5, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1÷7, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§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 budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 3, należy przez to 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, dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy; w przypadku kiedy linia obowiązująca wyznaczona jest na granicy przeznaczenia terenu pasem drogowym drogi publicznej, dopuszcza się wysunięcie poza tę linię wyłącznie balkonów i innych elementów architektonicznych powyżej pierwszej kondygnacji tego budynku;

- 3) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których 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 10, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem 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.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§9. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 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 znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

- 6) postępowanie w zakresie realizacji ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§10. Dla terenu zabudowy usługowej U, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 1, obejmującego teren U, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości od 10,0 m do 12,0 m,
 - b) dachu płaskiego;
- 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 0,3 do 1,2;
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – od 30% do 75%;
- 4) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej – 800 m²;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego; możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem;
- 7) dostęp komunikacyjny z ul. Okólnej poprzez teren drogi wewnętrznej KDW i teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp1 oraz z ul. Ludowej (teren poza planem).

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MW/U1 i MW/U2, ustala się:

- 1) teren MW/U1:
 - a) sytuowanie na działce budowlanej: budynku usługowego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym

wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
- wysokości od 12,0 m do 15,2 m,
- dachu płaskiego,

b) sytuowanie na działce budowlanej budowli stacji transformatorowej, w obszarze wyznaczonym na rysunku liniami zabudowy,

c) funkcje usługowe, w szczególności: handel, gastronomia, lokale biurowe oraz gabinety lekarskie,

d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,

e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,

g) dostęp komunikacyjny z ul. Ludowej i ul. Wawelskiej;

2) teren MW/U2:

a) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Bydgoskiej nr 79 i 81, oznaczonych na rysunku, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4,

b) sytuowanie na działce budowlanej budynku: mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku usługowego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:

- wymaganego kierunku głównej kalenicy dachu,
- wysokości od 13,0 do 18,0 m do kalenicy dachu,
- dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,

- c) funkcje usługowe, w szczególności: handel, gastronomia, lokale biurowe oraz gabinety lekarskie,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 2,2,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej; możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem,
- g) dostęp komunikacyjny z ul. Wawelskiej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2.

§12.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, obejmujących tereny MWu1÷5, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) teren MWu1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - obowiązkowego lokalizowania usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - wysokości od 15,0 m do 18,2 m, IV lub V kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) sytuowanie na działce budowlanej budowli stacji transformatorowej, w obszarze wyznaczonym na rysunku liniami zabudowy,
- c) funkcje usługowe, w szczególności: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, oraz lokale biurowe,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,6 do 1,0,

- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
 - g) dostęp komunikacyjny z ul. Okólnej, poprzez teren drogi wewnętrznej KDW;
- 2) teren MWu2:
- a) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Wawelskiej nr 4 i 6, oznaczonych na rysunku, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4,
 - b) sytuowanie na działce budowlanej: budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - obowiązkowego lokalizowania usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - wysokości od 15,0 m do 18,2 m, IV lub V kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - c) funkcje usługowe, w szczególności: handel, gastronomia, lokale biurowe oraz gabinety lekarskie,
 - d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
 - g) dostęp komunikacyjny z ul. Wawelskiej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2;
- 3) teren MWu3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej: budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkowym lokalizowaniem usług w parterze bu-

dynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
- obowiązkowego lokalizowania usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej) wzdłuż ul. Bydgoskiej i ul. Kusocińskiego,
- wysokości od 12,0 m do 15,2 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego,

b) funkcje usługowe, w szczególności: handel, gastronomia, lokale biurowe oraz gabinety lekarskie,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,

d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,

f) dostęp komunikacyjny z ul. Bydgoskiej, poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWP4;

4) teren MWu4:

a) sytuowanie na działce budowlanej: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkiem lokalizowania usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej) lub zespołu takich budynków, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
- wymaganego kierunku głównej kalenicy dachu,
- wysokości od 14,0 m do 18,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
- dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,

b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 1,0,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
 - e) dostęp komunikacyjny z ul. Wawelskiej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2;
- 5) teren MWu5:
- a) sytuowanie na działce budowlanej: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością lokalizowania usług, w obszarze ograniczonym wyznaczonym na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości od 12,0 m do 14,8 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 1,1,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
 - e) dostęp komunikacyjny z ul. Wawelskiej.

2. Dla obsługi terenów MWu 1÷5, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji budowli i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne), związanych z funkcją tych terenów.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny MW1÷7, ustala się:

- 1) tereny MW1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości nieprzekraczającej 40,0 m, do XII kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - zakazu nadbudowy istniejących budynków o kondygnację,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 2,6,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - e) dostęp komunikacyjny odpowiednio z ul. Ludowej i ul. Wawelskiej oraz z ul. Wawelskiej przez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWP2;
- 2) teren MW2:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości od 8,0 m do 15,0 m, II, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,0,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - e) dostęp komunikacyjny z ul. Ludowej poprzez teren KDWP3 i ul. Wawelskiej;
- 3) teren MW3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości od 11,0 do 17,2 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dowolnej geometrii dachu,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,4,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
- e) dostęp komunikacyjny z ul. Wawelskiej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWP2;
- 4) teren MW4:
- a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Bydgoskiej nr 100, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4,
- b) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:
- wysokości od 11,0 do 15,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1,0,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
- f) dostęp komunikacyjny z ul. Bydgoskiej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów w KDWP4;
- 5) teren MW5:
- a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Bydgoskiej nr 102, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4,

- b) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości od 11,0 m do 15,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 1,0,
 - e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - f) dostęp komunikacyjny z ul. Bydgoskiej, poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów w KDWP4;
- 6) teren MW6:
- a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Bydgoskiej nr 106, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4,
 - b) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków, w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 11,0 m do 15,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 0,4 do 1,0,
 - e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,

- f) dostęp komunikacyjny z ul. Bydgoskiej, poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów w KDWP4;
- 7) teren MW7:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku obowiązującą i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 11,0 m do 15,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym 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. Bydgoskiej.

§14. 1. Dla terenów zieleni Z, obejmujących tereny Z1, Z2 i Z2.1, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń rekreacyjnych, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zakaz sytuowania miejsc parkingowych i wiat śmietnikowych;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla terenu Z2.1 obowiązują tymczasowe zasady zagospodarowania, o których mowa w §18 ust.2.

§15. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 9, ustala się możliwość sytuowania: miejsc do parkowania, ciągów pieszych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, kształtowania różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

§16.1. Dla terenów dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 10, obejmujących tereny: KDWp1, KDWp2, KDWp3, KDWp4 i KDWp5 (z zastrzeżeniem ust. 2) ustala się:

- 1) możliwość sytuowania: miejsc do parkowania, obiektów małej architektury, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych;
- 2) dla terenu KDWp3 możliwość sytuowania parkingu:
 - a) wielopoziomowego podziemnego lub nadziemnego,
 - b) do wysokości 9,0 m, z dachem płaskim,
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,8,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) kształtowanie zieleni;
- 4) zakaz zabudowy budynkami z zastrzeżeniem pkt 2;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. Ludowej.

2. Do roku 2027, teren KDWp5 może stanowić teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się tymczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o którym mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,9 do 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 0,1% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsca do parkowania; możliwość sytuowania miejsc do parkowania poza wyznaczonym terenem;

- 5) dostęp komunikacyjny z ul. Wawelskiej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) publiczne drogi główne – KD-G1 (ul. Bydgoska), KDG-2 i KDG-3 (ul. Okólna), stanowiące podstawowy układ komunikacyjny miasta, umożliwiające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) teren publicznej drogi lokalnej – KD-L (ul. Ludowa);
- 3) teren publicznej drogi dojazdowej – KD-D (ul. Wawelska);
- 4) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 5) tereny dróg wewnętrznych i parkingów – KDWp (KDWp1, KDWp2, KDWp3, KDWp4 i KDWp5);
- 6) teren przejścia pieszego i dojazdu – KDWx.

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

§18.1. Tereny publicznej drogi głównej KD-G3 i KD-G4, stanowią rezerwę dla przebudowy ul. Okólnej, łącznie z terenem pasa drogowego drogi głównej KD-G2.

2. Do roku 2027, teren KD-G3, o którym mowa w ust. 1, oraz teren Z2.1, o którym mowa w §14 ust. 2, stanowią teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się tymczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) dla budynku objętego ochroną konserwatorską przy ul. Wawelskiej nr 1, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4;
- 2) zakaz rozbudowy budynku;

- 3) nie ustala się: minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy;
- 4) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 5) dostęp komunikacyjny do budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenach KD-G3 i Z2.1 z ul. Wawelskiej KD-D, poprzez teren przejścia pieszego i dojazdu KDWx.

3. Do końca roku 2023, teren KD-G4, o którym mowa w ust. 1, może stanowić teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się tymczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 2) nie ustala się: minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy;
- 3) nie ustala się obowiązku zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania;
- 4) dostęp komunikacyjny do budynków usługowych z ulicy Okólnej KD-G2.

§19.1. Na obszarze objętym planem w zakresie infrastruktury technicznej obsługę terenów zapewniają sieci: wodociągowa, kanalizacji ścieków sanitarnych, kanalizacji deszczowej, gazociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna powiązane z systemami zewnętrznymi, zlokalizowanymi poza obszarem opracowania w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Wawelskiej, Okólnej i Ludowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

- b) w przypadku budynków niskich lub braku możliwości przyłączenia do ww. sieci 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;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem istniejących systemów telekomunikacyjnych.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§20. 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.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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