# Uchwała Nr XXXVIII/357/06
# Rady Miejskiej w Chodzieży
**z dnia 29 maja 2006r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiana: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz. 319),

**Rada Miejska w Chodzieży**
**uchwala, co następuje:**

## DZIAŁ I
## Przepisy ogólne

### Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu.

**§1**.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są granice administracyjne miasta, z wyłączeniem:
1) obszarów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Chodzieży w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego);
2) obszarów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Chodzieży w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
3) terenów zamkniętych Polskich Kolei Państwowych, określonych na podstawie przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

3. Granice administracyjne oraz granice obszarów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, oznaczono graficznie na mapie w skali 1: 5000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały; obszarów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 - na rysunkach planu w skali 1: 2000 - Nr 2, 4, 5, stanowiących załączniki Nr 2, Nr 4, Nr 5 do uchwały. Obszary objęte uchwałami oznaczono na rysunku Nr 1 następującymi symbolami literowymi:
1) PL - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
2) P - uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Integralnymi częściami uchwały są rysunki planu oraz rozstrzygnięcia, stanowiące załączniki nr 1 ÷ 16 do uchwały.

5. Rysunki planu obejmują:
1) rysunek planu Nr 1 w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obejmujący obszary wyłączone z zabudowy;
2) rysunek planu Nr 2 (Studzieniec) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
3) rysunek planu Nr 3 (Mostowa) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
4) rysunek planu Nr 4 (Ujska) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
5) rysunek planu Nr 5 (Karczewnik) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
6) rysunek planu Nr 6 (Paderewskiego) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;
7) rysunek planu Nr 7 (Słoneczna) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 7 do uchwały;
8) rysunek planu Nr 8 (Śródmieście) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 8 do uchwały;
9) rysunek planu Nr 9 (Topolowa) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 9 do uchwały;
10) rysunek planu Nr 10 (Świętokrzyska) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 10 do uchwały;
11) rysunek planu Nr 11 (Łazienki) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 11 do uchwały;
12) rysunek planu Nr 12 (Strzeleckie) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 12 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej obejmują:
1) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 13 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania miasta Chodzieży - zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zdań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 14 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Nr 1 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 15 do uchwały;
4) rozstrzygnięcie Nr 2 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 16 do uchwały.

**§2**. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

**§3**.1. Na obszarze objętym planem uwzględnia się granice następujących obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych:
1) obszarów chronionego krajobrazu;
2) zabytkowego układu urbanistycznego miasta;
3) obszarów udokumentowanych złóż kopalin;
4) obszarów zamkniętych.

2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, oznaczono graficznie na rysunku planu Nr 1. Pozostałe granice, o których mowa w ust 1, oznaczono na rysunkach planu Nr 2÷12, zgodnie z ich występowaniem.

3. Obszary chronionego krajobrazu, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zostały ustalone na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

**§4**.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, które mogą być objęte scaleniem i ponownym podziałem nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Granice terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczono graficznie na rysunku planu Nr 2 (Studzieniec) i Nr 7 (Słoneczna).

**§5**.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:
1) obszary wyłączone z zabudowy;
2) obszary z ograniczonym prawem do zabudowy;
3) obszary przeznaczone do zabudowy.

2. O ile z treści uchwały nie wynika inaczej - obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, są obszarami wyłączonymi z zabudowy - budynkami.

3. Ustalenia dotyczące wyłączenia z zabudowy nie naruszają prawa własności, a linie rozgraniczające terenów wyłączonych z zabudowy i przeznaczonych do zabudowy nie stanowią podziału nieruchomości.

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

**§7**.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunkach, chyba że w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, wyznaczonych w planie (dział II), ustalono inaczej:
1) obowiązujące linie zabudowy;
2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) strefy wyłączone z zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych;
4) wyróżnione w formie architektonicznej kształtowanie bryły budynku (element ważny dla kompozycji przestrzennej obszaru);
5) wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku.

2. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę i obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, schody, zadaszenia, wykusze, ryzality itp. elementy. Ustalenia powyższe nie dotyczą zabytkowego układu urbanistycznego miasta, na którym obowiązują historyczne linie zabudowy, kształtowane w liniach rozgraniczających ulice i które stanowią obowiązujące linie zabudowy, bez prawa umieszczania przed frontem budynku - schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp. elementów.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku oraz schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, zadaszeń itp. elementów związanych z budynkiem.

**§8**.1. Każde oznaczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę, umieszczone na rysunkach planu, poprzedza cyfra arabska, zgodna z numeracją rysunków, o których mowa w §1 ust. 5, oraz kolejny numer terenu.

2. Na rysunkach planu, w technice barwnej, zróżnicowano graficznie oznaczenie istniejących terenów zabudowanych oraz terenów przewidzianych do zagospodarowania na podstawie niniejszej uchwały.

## Rozdział 2
Definicje i zasady ogólne.

**§9**. Ilekroć w uchwale mowa o:

1) terenach użytków rolnych – należy przez to rozumieć grunty rolne określone w art. 2 ust.1 pkt 1, 8, 9, 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) terenach zieleni lub systemie zieleni – należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością związane z zagospodarowaniem terenów zabudowanych, parki, zieleńce, bulwary, cmentarze, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a także zieleń towarzysząca wyznaczonym przestrzeniom układu komunikacyjnego;

3) zadrzewieniach – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy w granicach pasa drogowego, pojedyncze drzewa lub krzewy albo skupiska niebędące lasem w rozumieniu przepisów o lasach;

4) walorach krajobrazowych – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu, w tym elementy przyrodnicze, ukształtowanie terenu i dobra kultury;

5) systemie przyrodniczym – należy przez to rozumieć zadrzewienia, tereny lasów, zieleni, ekosystemy wód otwartych oraz formy krajobrazu;

6) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów;

7) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej (miejsca ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru) oraz tereny zieleni;

8) nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach szczególnych, w szczególności Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami i przepisach o drogach publicznych;

9) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska;

10) uciążliwości – należy przez to rozumieć stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otoczenia, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

11) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków;

12) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, tworzących grupę co najmniej trzech budynków;

13) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą o jednorodnych liniach zabudowy;

14) zabudowie szeregowo - atrialnej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, w której od strony ogrodu wyodrębnia się wnętrze ograniczone budynkiem i ogrodzeniem pełnym;

15) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze miasta, do której mają zastosowanie szczególne przepisy budowlane;

16) zabudowie rekreacyjnej – należy przez to rozumieć w szczególności tereny przewidziane dla rekreacji indywidualnej oraz tereny rekreacyjno - sportowe, niezwiązane z działalnością usługową w zakresie turystyki;

17) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi turystyczne w rozumieniu przepisów szczególnych (hotele, motele, pensjonaty oraz działalność związana z organizacją imprez turystycznych);

18) usługach i zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, lecz niewytwarzających bezpośrednio dóbr materialnych, w szczególności handel, gastronomię, edukację, kulturę, usługi bytowe, naprawcze itp., z wyłączeniem usług wytwórczych związanych z działalnością produkcyjną;

19) usługach konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć tylko handel, usługi bytowe, gastronomię, edukację, opiekę socjalną, kulturę, związane bezpośrednio z zabudową mieszkaniową lub ośrodkami usługowymi skupiającymi usługi konsumpcyjne, w tym obiekty banków, poczty, aptek itp.;

20) handlu – należy przez to rozumieć usługi handlu, z wyłączeniem sprzedaży paliw i pojazdów mechanicznych;

21) terenach administracji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla obiektów administracji publicznej oraz obiektów użyteczności publicznej związanych z obsługą finansową, wymiarem sprawiedliwości itp. ogólnodostępne obiekty biurowe;

22) terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone w szczególności dla działalności produkcyjnej klasyfikowanej według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zajmującej się wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym usługi wytwórcze;

23) krótkotrwałym zakwaterowaniu – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach budowlanych (hotel, motel, pensjonat, a także domy stałego pobytu dzieci, osób starszych i domy zakonne);

24) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w przepisach Prawa budowlanego, posiadający 2 mieszkania lub 1 mieszkanie i 1 lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

25) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek jednorodzinny, który nie musi spełniać warunków technicznych, jak dla zabudowy mieszkaniowej i jest przeznaczony do okresowego wypoczynku;

26) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w przepisach Prawa budowlanego, w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, służący celom gospodarczym użytkowników, a nie wykonywaniu usług;

27) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego;

28) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć obiekty określone w przepisach Prawa budowlanego - kapliczki, figury, posągi, wodotryski, obiekty architektury ogrodowej oraz użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku (śmietniki);

29) obiekcie kubaturowym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury posiadający wewnętrzną przestrzeń ograniczoną konstrukcją szkieletową lub ażurową ścianą osłonową oraz zadaszenie;

30) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektami, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego, w tym przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i gospodarcze;

31) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu (działki);

32) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku mierzoną po obrysie zewnętrznym przegród zewnętrznych budynku;

33) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu (działki);

34) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną w §7 ust. 2;

35) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną w §7 ust. 3;

36) kierunku przeważającej kalenicy – należy przez to rozumieć kształtowanie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

**§10**.1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczono wg przeważającej formy zabudowy, występującej na wyodrębnionym obszarze. Dla poszczególnych budynków obowiązują ustalenia odnoszące się do kwalifikacji budynku, jako wielorodzinnego lub jednorodzinnego, zdefiniowanych w przepisach Prawa budowlanego oraz Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) i Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

2. Dla terenów mieszkaniowych, przewidzianych do zagospodarowania w niniejszej uchwale, obowiązuje jednorodne przeznaczenie terenu, chyba że z treści uchwały wynika inaczej.

3. O ile z treści uchwały nie wynika inaczej, na określonym przeznaczeniu podstawowym mogą być realizowane funkcje uzupełniające następująco:
1) na terenach obiektów produkcyjnych, magazynów i składów - usługi, w szczególności związane z działalnością produkcyjną oraz mieszkanie właściciela albo dozoru technicznego, zrealizowane w obiektach związanych z działalnością podstawową;
2) na terenach zabudowy usługowej - mieszkanie właściciela, zrealizowane w obiekcie podstawowym;
3) na terenach usług zdrowia, opieki socjalnej z zakwaterowaniem, usług rekreacji oraz usług sakralnych - mieszkania służbowe oraz usługi związane z obsługą użytkowników.

## Rozdział 3
Przeznaczenie terenów.

**§11**. Obszary wyłączone z zabudowy, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1, obejmują następujące tereny:
1) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunkach - WS;
2) lasów, oznaczone na rysunkach - ZL;
3) gruntów rolnych, które mogą być przeznaczone pod zalesienie, oznaczone graficznie na rysunkach;
4) gruntów rolnych (użytki rolne, stawy, urządzenia melioracji wodnych) oraz zieleni (zadrzewienia i zakrzewienia, ogrody przydomowe), oznaczone na rysunkach - N;
5) użytki rolne istniejącego gospodarstwa sadowniczego, oznaczone na rysunku - R;
6) zieleni naturalnej, izolacyjnej, częściowo urządzonej, oznaczone na rysunkach - Z;
7) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunkach - ZP;
8) cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunkach - ZCz;
9) udokumentowanych złóż kopalin, oznaczenie graficzne na rysunkach;
10) szlaków wodnych, oznaczone na rysunkach - KW.

**§12**. Obszary z ograniczonym prawem zabudowy, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2, obejmują:
1) tereny cmentarzy czynnych i tereny, które mogą być przeznaczone pod cmentarze, oznaczone na rysunkach - ZC;
2) tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji rekreacyjnych urządzeń sportowych, oznaczenie na rysunkach - ZP/US;
3) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunkach - ZD;
4) tereny dróg publicznych, obejmujące:
   a) drogę główną ruchu przyspieszonego, oznaczoną na rysunkach - KD-GP,

b) drogi główne, oznaczone na rysunkach - KD-G,
c) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunkach - KD-Z,
d) drogi lokalne, oznaczone na rysunkach - KD-L,
e) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunkach - KD-D,
f) główne place przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunkach - KD-X,
5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach - KDW;
6) wydzielone pasy urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wraz z dojazdem eksploatacyjnym, oznaczone na rysunkach - Ki;
7) pozostałe tereny komunikacyjne, obejmujące:
a) przejścia piesze, oznaczone na rysunkach - Kx,
b) dojazdy i przejścia pieszo - jezdne, oznaczone na rysunkach - Kx-1,
c) tereny parkingów, oznaczone na rysunkach - Kp,
d) tereny kolejowe, oznaczone na rysunkach - Tk.

**§13**. Obszary przeznaczone pod zabudowę, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 3, obejmują:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach - MN;
2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, w tym mieszkaniowo - usługowej, zlokalizowanej na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, oznaczone na rysunkach - M;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunkach - MW;
4) tereny zabudowy wielorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania, z obowiązującym umieszczeniem usług w parterze budynków, oznaczone na rysunkach - MW-U;
5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunkach - MN - U;
6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z dopuszczeniem działalności produkcyjnej, oznaczone na rysunkach - MN - U/P;
7) tereny zabudowy zagrodowej istniejącego gospodarstwa sadowniczego, oznaczone na rysunku - RM;
8) tereny zabudowy usługowej, z wyodrębnieniem:
a) usług zdrowia i opieki społecznej z zakwaterowaniem, oznaczone na rysunkach - UZ,
b) usług związanych z edukacją oraz opieką socjalną bez zakwaterowania, oznaczone na rysunkach - UE,
c) usług kultury, oznaczone na rysunkach - UK,
d) przeważających usług handlu, oznaczone na rysunkach - UH,
e) innych usług konsumpcyjnych, w szczególności usług bytowych, gastronomii, usług kultury, pośrednictwa finansowego, pocztowych, telekomunikacyjnych itp. oraz handlu, oznaczone na rysunkach - U,
f) innych usług, z dopuszczeniem usług wytwórczych, oznaczone na rysunkach - U/P;
9) tereny obiektów sakralnych, oznaczone na rysunkach - UKs;
10) tereny sportu, oznaczone na rysunkach - US;
11) tereny usług turystyki oraz obsługi sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach - UT;
12) tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunkach - UR;
13) tereny administracji, oznaczone na rysunkach - A;
14) tereny usług handlu paliwami (stacje paliw), oznaczone na rysunkach - UHp;
15) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunkach - P;
16) tereny garaży, oznaczone na rysunkach - KG;
17) tereny infrastruktury technicznej - urządzenia, budynki i budowle:
a) elektroenergetyki, oznaczone na rysunkach - E,
b) gazownictwa, oznaczone na rysunkach - G,

c) wodociągów, oznaczone na rysunkach - W,
d) kanalizacji ścieków opadowych, oznaczone na rysunkach - Kd,
e) kanalizacji ścieków komunalnych, oznaczone na rysunkach - Ks,
f) ciepłownictwa, oznaczone na rysunkach - C,
g) telekomunikacji i radiofonii, oznaczone na rysunkach - T.

**§14**.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w §13 pkt 1, 2, 3 i 4, są terenami zabudowy mieszkaniowej, dla której w rozumieniu przepisów o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunkach - UZ, są terenami pod szpitale i domy opieki społecznej, dla których w rozumieniu przepisów o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunkach - UE, są terenami pod budynki związane ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, dla których w rozumieniu przepisów o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

## Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§15**.1. Dla kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się:
1) tereny zieleni, które stanowią przestrzeń przyrodniczą miasta, jak również element kompozycji przestrzennej;
2) przestrzeń publiczną, o której mowa w §21 i §22, stanowiącą podstawowy element kompozycji urbanistycznej miasta;
3) zabytkowy układ urbanistyczny miasta, objęty ochroną konserwatorską;
4) istniejące zasoby mieszkaniowe, na których ustala się zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych oraz wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu;
5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy, elementy ważne w kształtowaniu kompozycji przestrzennej obszaru.

2. Jako podstawową zasadę przekształceń istniejącej zabudowy ustala się zasadę poprawy formy architektonicznej obiektu istniejącego i jego wartości estetycznej (zakaz zmiany pogarszającej formę architektoniczną), w celu osiągania ładu przestrzennego, nawiązania do wartościowych przykładów zabudowy sąsiedniej oraz poprawy jakości przestrzeni publicznej.

**§16**.1. W zabytkowym układzie urbanistycznym zachowuje się ulice, w istniejących liniach rozgraniczających, a ponadto wprowadza się:
1) zakaz zmiany istniejących linii zabudowy, tworzących pierzeje ulic;
2) nakaz nawiązania gabarytów projektowanych obiektów do istniejących, kształtujących przeważający gabaryt kwartału zabudowy;
3) zachowanie, w rozwiązaniach architektonicznych, pionowych podziałów elewacji, zgodnych z podziałem działek;
4) zakaz lokalizowania, w głębi działki, budynków wyższych niż budynek zlokalizowany w pierzei ulicy;

5) nakaz nawiązania form dachu do zabudowy sąsiedniej oraz nawiązania podziałów poziomych, w szczególności okapów.

2. Budynki realizowane na obszarze zabytkowym winny charakteryzować się wysoką jakością materiałów wykończeniowych, materiałem elewacyjnym zbliżonym do stosowanych w obiektach zabytkowych, jak również niewyróżniającą się kolorystyką (zakaz stosowania kolorów pełnych).

3. Na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego nie lokalizuje się obiektów ze ścianami zewnętrznymi licowanymi blachą.

**§17**.1. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunkach - MN, ustala się przeważającą funkcję mieszkalną, z zachowaniem istniejących obiektów usługowych oraz z zakazem lokalizowania budynków dla nowych usług i określa się następujące warunki przekształceń:

1) zakaz budowy, na każdej działce, drugiego budynku mieszkalnego, o ile nie jest możliwe wydzielenie działki o szerokości umożliwiającej realizację budynku w gabarytach zbliżonych do zabudowy sąsiedniej zlokalizowanej w pierzei ulicy, przy równoczesnym zastosowaniu linii zabudowy zgodnej z istniejącą zabudową, chyba że z treści uchwały wynika inaczej;
2) możliwość lokalizowania w istniejących budynkach mieszkalnych - usług, w szczególności konsumpcyjnych, o powierzchni zgodnej z przepisami Prawa budowlanego - dla obiektów kwalifikowanych jako mieszkalne, a przy rozbudowie budynku - tylko w przypadku, jeżeli zwiększenie kubatury nie przekracza 20% budynku istniejącego;
3) możliwość przeznaczenia całego budynku, bez prawa rozbudowy i przebudowy - na cele usług konsumpcyjnych niepowodujących generowania znacznego ruchu samochodowego, oraz pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych na działce;
4) zakaz budowy nowych budynków gospodarczych lub garaży, o ile ich ilość przekroczy dwa obiekty na działce.

2. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonej na rysunkach - MN-U, ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia, możliwość przekształceń na cele usługowe oraz budowę nowych budynków usługowych i określa się następujące warunki przekształceń:

1) zakaz budowy, na każdej działce, drugiego budynku mieszkalnego, o ile nie jest możliwe wydzielenie działki o szerokości umożliwiającej realizację budynku w gabarytach zbliżonych do zabudowy sąsiedniej, zlokalizowanej w pierzei ulicy, przy równoczesnym zastosowaniu linii zabudowy zgodnej z istniejącą zabudową, chyba że treści z uchwały wynika inaczej;
2) możliwość lokalizowania w istniejących budynkach niemieszkalnych - działalności usługowej (zmiana sposobu użytkowania, rozbudowa, przebudowa), z wyłączeniem warsztatów naprawczych, mechaniki samochodowej, innych mechanicznych np. ślusarstwo oraz wszelkich usług, których działalność nie spełnia wymogów ochrony środowiska oraz niniejszej uchwały;
3) możliwość lokalizowania w istniejących budynkach mieszkalnych - usług, w szczególności konsumpcyjnych, a przy rozbudowie budynku - tylko w przypadku jeżeli zwiększenie kubatury nie przekracza 20% budynku istniejącego;
4) możliwość przeznaczenia całego budynku, z prawem do jego rozbudowy - na cele usług konsumpcyjnych niepowodujących generowania znacznego ruchu samochodowego oraz

pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych na działce. Przebudowany budynek winien zachować formę architektoniczną podobną do sąsiednich budynków mieszkalnych (zasada jednorodnej pierzei ulic), chyba że z treści uchwały wynika inaczej;
5) przy przekształcaniu całej działki na cele usługowe obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów wytwórczych oraz nakaz nieprzekraczania wskaźnika 70% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

3. O ile z treści warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie nie wynika inaczej, dla przekształceń budynków mieszkalnych na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się:
1) możliwość nadbudowy budynków wolno stojących o jedną kondygnację nadziemną z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚ (poddasze użytkowe), przy nieprzekraczaniu wysokości trzech kondygnacji nadziemnych;
2) zakaz nadbudowy dwukondygnacyjnych budynków ze stropodachem płaskim, w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej, z dopuszczeniem zmiany stropodachu płaskiego na formę połaci dachowych o spadku nie większym niż 15˚ i okapach wysuniętych z lica budynku;
3) możliwość nadbudowy budynków, o których mowa w pkt 2, o kondygnację poddasza użytkowego, o kącie nachylenia połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚, pod warunkiem, że obejmuje to wszystkie łączące się segmenty zabudowy szeregowej lub cały budynek bliźniaczy;
4) zakaz stosowania niesymetrycznych połaci dachowych w nowej zabudowie, rozbudowie i nadbudowie oraz przy przebudowie poddaszy w istniejących budynkach z dachem stromym;
5) zakaz przekraczania istniejących linii zabudowy budynków zlokalizowanych w pierzei ulicy, którą definiuje się jako obowiązującą linię zabudowy określoną w niniejszej uchwale;
6) przy zabudowie działki obiektami wielokondygnacyjnymi, każdy budynek niemieszkalny musi być niższy od budynku mieszkalnego, o co najmniej ½ wysokości kondygnacji istniejącego budynku mieszkalnego.

**§18**.1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunkach - MW, zachowuje się istniejące budynki i ustala:
1) zakaz nadbudowy istniejących budynków o wysokości przekraczającej 3 kondygnacje nadziemne;
2) zakaz zmiany formy dachu stromego na stropodach płaski;
3) możliwość zmiany formy budynków, w szczególności poprzez przebudowę szczytów, partii wejściowych do budynku i elementów przystawnych, służących wyższej jakości estetycznej budynku;
4) możliwość lokalizowania w parterach lub suterynach budynków wielorodzinnych - usług, jeżeli równocześnie będą spełnione warunki techniczne i wymogi pkt 3 (zmiana formy zewnętrznej budynku).

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 4 nie ograniczają możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu, o ile nie stanowi ona uciążliwości dla mieszkańców i prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę nieruchomości.

**§19**.1. Usługi wbudowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej zwartej obejmują tylko usługi konsumpcyjne (handel, gastrono-

mia - bez działalności rozrywkowej, usługi bytowe, usługi kultury, administrację itp.). Dopuszcza się również działalność produkcyjną obejmującą tylko krawiectwo, jako usługę dla ludności.

2. W zabudowie mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku - M, w zabytkowym założeniu urbanistycznym miasta zachowuje się istniejące usługi, o ile spełniają wymagania przepisów o ochronie środowiska, a dla nowej zabudowy mają zastosowanie ustalenia zawarte w §17 ust. 1 pkt 2 i 3, §17 ust. 2 pkt 2 oraz §18 ust. 2; przeważającą działalnością usługową na obszarze śródmieścia stanowią usługi konsumpcyjne.

**§20**.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zakaz grodzenia nieruchomości; ustalenie powyższe nie dotyczy zabytkowego układu urbanistycznego miasta, na którym mogą obowiązywać historyczne zasady kształtowania murów obwodowych posesji.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urządzenia terenu kształtujące przestrzeń publiczną muszą spełniać następujące warunki:
1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z wyłączeniem osłon śmietnikowych oraz akcentowanego naroża lub obudowy furtki; ustalenie powyższe nie dotyczy zabytkowego układu urbanistycznego miasta, zgodnie z ustaleniem ust.1;
2) nakaz realizacji w linii rozgraniczającej ulicę zieleni szpalerowej zimozielonej, o ile wymagane jest zapewnienie ochrony przed hałasem komunikacyjnym, a ogrodzenie pełne może być zrealizowane w wymaganej odległości na terenie działki budowlanej;
3) zakaz stosowania ażurowych ogrodzeń lub furtek w osłonach śmietnikowych lokalizowanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
4) zakaz stosowania w liniach rozgraniczających, dróg publicznych i wewnętrznych, ogrodzeń z zastosowaniem formy i materiałów niewystępujących na działkach sąsiednich;
5) nakaz nawiązywania wysokości ogrodzenia do ogrodzeń na działkach sąsiednich;
6) zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50m od poziomu chodnika.

3. W zabudowie mieszkaniowej należy stosować zbliżoną kolorystykę budynków kształtujących pierzeję ulicy. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach pełnych np. zieleń, błękit, fiolet itp. Kolory takie mogą być stosowane tylko w zabudowie mieszkaniowo - usługowej i produkcyjnej, w której budynek mieszkalny jest obiektem pomocniczym, a kolorystka jest związana z wykończeniem zewnętrznym obiektów usługowych lub produkcyjnych.

4. Dla nieruchomości administracji publicznej i usługowych w szczególności usług handlu, należy stosować zasadę niegrodzenia przedpola budynku oraz ogólnodostępnych przestrzeni komunikacyjnych (dojście piesze, parking).

## Rozdział 5
Przestrzeń publiczna.

**§21**. Przestrzeń publiczna na obszarze miasta Chodzieży obejmuje:
1) pasy drogowe dróg publicznych, o których mowa w §12 pkt 4;
2) zieleń urządzoną, o której mowa w §11 pkt 7;

3) cmentarze czynne, o których mowa w §12 pkt 1.

**§22**. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istotne w kształtowaniu krajobrazu kulturowego miasta, obejmujące:

1) istniejące elementy zagospodarowania przestrzennego:
   a) Rynek wraz z zabytkowym kościołem p.w. św. Floriana,
   b) ul. Wojska Polskiego, stanowiącą główną oś kompozycyjną zabytkowego układu urbanistycznego miasta, z projektowaną zabudową naroża ul. Kościelnej i ul. Prymasa S. Wyszyńskiego,
   c) ul. Tadeusza Kościuszki wraz z zielenią urządzoną i projektowaną zabudową naroża ul. T. Kościuszki i ul. K. Marcinkowskiego,
   d) promenadę wraz z zielenią urządzoną i zagospodarowaniem linii brzegu Jeziora Miejskiego,
   e) pierzeje ulic w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta;
2) projektowane elementy zagospodarowania przestrzennego:
   a) plac na Studzieńcu,
   b) oś kompozycyjną łączącą plac na Studzieńcu z terenem przeznaczonym dla realizacji kościoła przy ul. Ofiar Gór Morzewskich.

**§23**.1. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, realizację obiektów tymczasowych w szczególności wiat przystanków autobusowych oraz pawilonów sprzedaży biletów i prasy, pod warunkiem, że lokalizacja nie stanowi utrudnienia w ruchu pieszym.

2. Lokalizacja pawilonów, o których mowa w ust. 1, musi spełniać następujące warunki:

1) stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy kształtującej pierzeję ulicy;
2) nie jest lokalizowana w trójkącie widoczności na skrzyżowaniu ulic;
3) zawężenie pasa drogowego nie przekracza:
   a) 2,0 m dla dróg dojazdowych oraz gminnych dróg wewnętrznych,
   b) 3,0 m dla pozostałych dróg publicznych.

3. Na placach publicznych oraz zieleni urządzonej dopuszcza się realizację stoisk sprzedaży sezonowej lub wystawowych - służących organizacji imprez, pod warunkiem, że lokalizacja nie wywołuje utrudnień w funkcjonowaniu przestrzeni oraz nie powoduje likwidacji trwałych nasadzeń zieleni.

## Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

**§24**.1. Na obszarze objętym planem - ochrona konserwatorska obejmuje:

1) założenie urbanistyczne miasta, wpisane do rejestru zabytków;
2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
3) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, określone w niniejszej uchwale;
4) zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

2. Granice założenia urbanistycznego miasta oraz stanowiska archeologiczne oznaczono graficznie na rysunku Nr 1.

3. Granice założenia urbanistycznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 oraz obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oznaczono graficznie na rysunkach planu Nr 2 ÷ 10.

4. Do robót budowlanych prowadzonych na obszarze założenia urbanistycznego miasta, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa budowlanego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 3, oznaczone na rysunkach, stanowią obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do robót budowlanych prowadzonych na tych obiektach mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa budowlanego.

6. Wpis zabytku do rejestru, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, następuje na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Zmiana wpisu do rejestru, o którym mowa w ust. 6, nie wymaga zmiany niniejszej uchwały.

**§25**. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego obszaru objętego planem ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych na następujących obszarach:
1) zabytkowego założenia urbanistycznego miasta;
2) zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 7
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**§26**.1. Ze względu na ochronę środowiska ustala się:
1) ochronę obszarów występowania kopalin;
2) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków komunalnych dla całego obszaru objętego planem;
3) zakaz:
   a) emisji niespełniających wymagań ochrony środowiska,
   b) lokalizowania obiektów produkcyjnych na terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usług konsumpcyjnych,
   c) likwidacji wód stojących i płynących,
   d) dokonywania zmian stosunków wodnych, o ile nie służą celom ochrony przyrody, wykorzystaniu terenów użytków rolnych i leśnych oraz celom związanym z zabudową terenów przeznaczonych do zabudowy na podstawie niniejszej uchwały,
   e) trwałego naruszania walorów krajobrazowych, w tym rzeźby terenu, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania terenów w rejonie ul. Świętokrzyskiej, jako unikalnej formy krajobrazu miasta,

f) likwidowania zadrzewień na obszarach nieprzeznaczonych pod zabudowę budynkami, z wyłączeniem przypadków, które uniemożliwiają przeprowadzenie infrastruktury technicznej lub rozwiązanie układu komunikacyjnego,
g) podziału terenów wyłączonych z zabudowy, stanowiących system przyrodniczy miasta, chyba że podział został określony w niniejszym planie;

4) nakaz:
a) zachowania naturalnych walorów krajobrazowych (elementy przyrodnicze, ukształtowanie terenu i dobra kultury),
b) zachowania korytarza ekologicznego rzeki Bolimki wraz z jego odtworzeniem w formie systemu zieleni,
c) stosowania zasad zagospodarowania terenów na obszarach chronionego krajobrazu zgodnych z wymogami przepisów o ochronie przyrody,
d) zachowania drzewostanów, w szczególności starodrzewu, na terenach przewidzianych pod zabudowę, o ile nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i nie uniemożliwiają realizacji inwestycji.

2. Inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko mogą być realizowane tylko na terenach: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), usług handlu paliwami (UHp), wyznaczonych pasów drogowych oraz cmentarzy, zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. Na terenach obiektów produkcyjnych, magazynów i składów (P) dopuszcza się również lokalizację instalacji radiotelekomunikacyjnych, telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

**§27**.1. Dla spełnienia wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyznacza się:
1) obszary wyłączone z zabudowy, o których mowa w §5 pkt 1;
2) obszary z ograniczonym prawem do zabudowy, o których mowa w §5 pkt 2.

2. Na niżej wymienionych obszarach, wyłączonych z zabudowy, dopuszcza się realizację:
1) na terenach wód powierzchniowych - WS - budowli hydrotechnicznych, z zachowaniem przepisów szczególnych wynikających z przepisów Prawa wodnego;
2) wzdłuż linii brzegów jezior - budowli służących rekreacji, zgodnie z przeznaczeniem terenów, określonych w planie;
3) na terenach lasów oraz terenach przeznaczonych pod zalesienia:
a) dróg, w tym ścieżek spacerowych i rowerowych,
b) sieci uzbrojenia terenu,
c) urządzeń melioracji wodnych,
d) parkingów leśnych;
4 ) na terenach rolnych oraz zieleni, oznaczonych na rysunkach - N, następująco:
a) na terenach rolnych:
dróg służących obsłudze terenu,
sieci uzbrojenia terenu,
urządzeń melioracji wodnych,
b) na terenach ogrodów przydomowych:
obiektów małej architektury,
budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,
5) na terenach zieleni - Z:

a) dróg służących obsłudze sąsiednich terenów, w szczególności zachowanie istniejących dojazdów i przejść pieszych,
b) sieci uzbrojenia terenu;

6) na terenach zieleni urządzonej - ZP:
a) dróg pieszych,
b) obiektów i urządzeń ogrodowych, z wyłączeniem obiektów kubaturowych,
c) sieci uzbrojenia terenu.

3. Na obszarach z ograniczonym prawem do zabudowy ustala się możliwość realizacji:

1) na terenach, które mogą być przeznaczone na cmentarze:
a) dróg służących obsłudze,
b) sieci uzbrojenia terenu,
c) obiektów służących obsłudze, w tym budynków, o ile wynikać to będzie z projektu zagospodarowania obejmującego cały obszar nowego cmentarza;
2) na terenach ogrodów działkowych:
a) altan i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie Prawo budowlane,
b) budynków i urządzeń, o których mowa w przepisach ogrodach działkowych;
3) na drogach publicznych - urządzeń i budowli, o których mowa w przepisach o drogach publicznych, a na drogach wewnętrznych:
a) dróg - zgodnie z przeznaczeniem w planie,
b) sieci uzbrojenia terenu.

**§28**.1. Zachowuje się tereny zabudowane, znajdujące się na obszarach wyłączonych z zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i ustala:

1) przeznaczenie terenu zgodne z dotychczasowym użytkowaniem oraz ustaleniami niniejszej uchwały;
2) istniejący podział terenu na działki zabudowane oraz drogi wewnętrzne;
3) możliwość modernizacji budynków oraz rozbudowy - tylko w przypadku konieczności spełnienia warunków technologicznych, higieniczno - sanitarnych i bezpieczeństwa pracy;
4) zakaz nowej zabudowy;
5) użytkowanie terenów niezabudowanych nieruchomości na cele związane z przeznaczeniem terenu, z dopuszczeniem realizacji budowli i obiektów małej architektury oraz zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustalenia ust. 1 dotyczą następujących terenów:

1) 2.3P, 2.18MN-U i 2.18U1 ÷ 8 (Studzieniec);
2) 3.37UH (Mostowa);
3) 5.20P (Karczewnik).

## Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

**§29**.1. Na obszarze miasta Chodzieży pozostało jedno udokumentowane złoże kopalin pospolitych - złoże „Chodzież - Fabryczna” (surowce ilaste).

2. Udokumentowane złoże podlega ochronie na podstawie przepisów Prawa geologicznego i górniczego.

**§30**. Dla obszaru złoża, o którym mowa w §29 ust. 1, ustala się następujące kierunki rekultywacji: zagospodarowanie zieleni urządzonej, zbiorników wodnych oraz funkcji rekreacyjnej terenu. Teren oznaczono na rysunku Nr 4 (Ujska) - 4Z.

**§31**. Na terenach, oznaczonych na rysunkach stref wyłączonych z zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych, wymagane jest określenie strefy ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami o środowisku.

**§32**. W zagospodarowaniu terenów zieleni (parków, zieleńców, cmentarzy i zieleni osiedlowej), na obszarze ochronionego krajobrazu, należy stosować nasadzenia odpowiednie dla siedliska i kształtowania krajobrazu, zgodnie z wymogami przepisów o ochronie przyrody.

## Rozdział 9.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

**§33**.1. Na całym obszarze objętym planem, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zachowuje się istniejącą zabudowę, chyba że z treści uchwały wynika inaczej i ustala się prawo do:
1) rozbiórki obiektów, z zachowaniem przepisów wynikających z ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
2) przebudowy istniejących budynków, związanej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
3) budowy, w tym odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

2. W zabudowie istniejącej, budynki są lokalizowane na granicy sąsiedniej działki, o ile graniczą z zabudową istniejącą lub lokalizacja wynika z ustaleń planu.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą zabudowy śródmiejskiej w obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego wpisanego do rejestru, dla którego mają zastosowanie ustalenia działu I rozdz. 6 niniejszej uchwały, przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.

**§34**. O ile na działce zabudowanej wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przekracza 80% - ustala się zakaz nowej zabudowy.

**§35**.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące wskaźniki:
1) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej:
   a) wskaźnik zabudowy nie większy niż 40%,
   b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
2) dla zabudowy zwartej:
   a) wskaźnik zabudowy nie większy niż 60%,
   b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%.

2. Dla zabudowy wielorodzinnej ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu nie większy niż 1,0.

3. W zabudowie usługowej wymagane jest:
1) zapewnienie miejsc postojowych w zależności od funkcji obiektu, w ilości nie mniejszej niż określonych w §36 niniejszej uchwały;
2) 15% powierzchni biologicznie czynnej, a na terenach UT, co najmniej - 25%;
3) niegrodzenie terenu, o ile budynek kształtuje pierzeję ulicy, w szczególności terenów usług handlu i gastronomii.

**§36**. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki służące ustalaniu ilości miejsc dla parkowania samochodów osobowych:
1) w zabudowie wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie;
2) dla usług handlu - 10 ÷ 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej obiektu, przy stosowaniu zasady zwiększania ilości miejsc w usługach położonych dalej od centrum miasta;
3) dla usług gastronomii - 1 miejsce postojowe/6 miejsc konsumpcyjnych;
4) dla obiektów związanych z zakwaterowaniem - 1 miejsce postojowe/5 miejsc noclegowych;
5) dla szpitali - 1 miejsce postojowe/5 łóżek;
6) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób zatrudnionych.

## Rozdział 10.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

**§37**.1. Podział terenów na działki budowlane określony został na rysunkach poprzez:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
2) zachowane istniejące podziały na działki, wynikające z ewidencji gruntów;
3) zasady podziału wyznaczonych terenów na działki budowlane;
4) podział terenów wyłączonych z zabudowy na działki gruntu, mogące stanowić integralną część sąsiedniej działki zabudowanej.

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
1) w istniejącej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - podział może nastąpić pod warunkiem spełnienia wymagań dla zabudowy określonych w §17 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1;
2) podziału, o którym mowa w pkt 1, można dokonać również na terenie dwóch nieruchomości w celu wyznaczenia działki budowlanej dla nowej zabudowy, zgodnie z warunkami określonymi w §17 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1;
3) dopuszcza się podział terenu pomiędzy działkami dostępnymi z różnych dróg publicznych, w celu powiększenia działki sąsiedniej, pod warunkiem, że przestrzeń dołączona stanowi teren wyłączony z zabudowy budynkami;
4) w zabudowie istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania - podział następuje w liniach rozgraniczających różne przeznaczenie terenu lub na działki budowlane dla terenu o jednakowym przeznaczeniu, zgodnie z oznaczoną na rysunkach zasadą podziału na działki budowlane;

5) linie rozgraniczające działki zabudowanej, dostępnej z dwóch ulic publicznych nie są obowiązujące, pod warunkiem, że każda z rozgraniczanych działek, dostępna z innej drogi publicznej, będzie spełniała warunki funkcji i zabudowy określone w planie;
6) poza ustaleniami planu - podział terenu następuje w przypadkach wynikających z odrębnych przepisów.

3. Do podziału nieruchomości na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla terenów zabudowanych, przeznaczonych na cele usługowe lub administracyjne, w szczególności odnoszące się do administracji publicznej, dopuszcza się powiększenie terenu służące możliwości rozbudowy budynku użyteczności publicznej. Wydzielenie działki może nastąpić z innego przeznaczenia określonego w planie, o ile wydzielany teren stanowi teren niezabudowany i zapewnia możliwość zachowania warunków technicznych w zakresie odległości realizowanej zabudowy, od granicy działki sąsiedniej.

5. Dopuszcza się podział terenów zabudowanych boksami garażowymi na terenach przeznaczonych na ten cel, jak również istniejących garaży niewyodrębnionych z innego przeznaczenia, pod warunkiem wydzielenia dostępu do drogi publicznej oraz terenów związanych z bezpośrednią obsługą zespołu garaży (place dojazdowe, place gospodarcze, zieleń itp.), stanowiących współwłasność użytkowników.

6. O ile na terenie wyłączonym z zabudowy (N, Z, ZP) nie określono podziału na działki gruntu - obowiązuje zakaz podziału terenu. Ustalenie powyższe służy ochronie środowiska przyrodniczego miasta, jako terenu ogólnodostępnego.

**§38**.1. Oznaczony na rysunkach podział terenu na działki budowlane stanowi zasadę podziału, odnoszącą się w szczególności do ilości działek.

2. Przy podziale terenów na działki budowlane obowiązuje zasada prostopadłego podziału w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę, a ponadto ustala się:
1) dla zabudowy wolno stojącej:
   a) ilość działek zgodną z rysunkiem, z zastosowaniem frontu działki nie mniejszego niż 20,0m;
2) dla zabudowy szeregowej:
   a) szerokość działek środkowych - nie mniejszą niż 10,80m,
   b) szerokość działek skrajnych - szerszą od działek środkowych o co najmniej 3,30m.

3. W przypadku istniejących działek, których szerokość nie pozwala na zabudowę zgodną z warunkami technicznymi, dopuszcza się wydzielenie gruntu na poszerzenie - z działki sąsiedniej, pod warunkiem, że obie działki będą spełniały warunki zabudowy określone w niniejszej uchwale.

4. Wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, o której mowa w §13 pkt17, może nastąpić na podstawie projektu zagospodarowania działki, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę, łącznie z ustaleniem wymaganej służebności lub drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej.

5. Zasady podziału, o których mowa w §37 i §38, nie mają zastosowania, o ile z treści uchwały wynika inaczej.

**§39**.1. Wyznacza się następujące obszary, które mogą być objęte scaleniem zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na Studzieńcu, w granicach oznaczonych na rysunku Nr 2;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku Nr 7 - 7.26MN, w rejonie ul. Słonecznej.

2. Dla terenów objętych scaleniem obowiązują zasady podziału nieruchomości zgodne z ustaleniami §38 ust. 2.

## Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

**§40**.1. Układ ulic miasta Chodzieży przejmuje powiązania komunikacyjne w ciągu następujących dróg zamiejskich:
1) drogi krajowej nr 11 (powiązania Poznań - Koszalin);
2) dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193 (kierunek powiązań - Gniezno, Wągrowiec i Szamocin);
3) dróg powiatowych nr 29405 (kierunek do Kaczor) i nr 29411 (kierunek do Ryczywołu).

2. Układ drogowy, o którym mowa w ust. 1, wymaga modernizacji oraz budowy nowych dróg miejskich zapewniających przejęcie powiązań ponadlokalnych i regionalnych, służących poprawie komfortu życia mieszkańców, głównie poprzez eliminowanie ruchu tranzytowego i uciążliwości związanych z tym ruchem.

3. Układ uliczny miasta będzie modernizowany w etapach umożliwiających osiągnięcie układu docelowego, określonego w niniejszym planie. W planie zachowuje się dotychczasowe klasy dróg wojewódzkich oraz dróg powiatowych, z docelową możliwością zmiany ich przebiegu. Zachowuje się istniejące rozgraniczenia pasów drogowych ulic, z możliwością zmian w rozgraniczeniu, w szczególności modernizowanych skrzyżowań.

4. Docelowa przebudowa układu drogowego miasta obejmuje:
1) podstawową obsługę miasta w układzie krajowym poprzez drogę główną ruchu przyspieszonego (droga nr 11), umożliwiającą powiązanie z drogą ekspresową S-11 poprzez węzły „Podanin” i „Oleśnica”;
2) przejęcie ruchu tranzytowego na kierunku Piła - Ryczywół, poprzez drogę krajową nr 11 do skrzyżowania z ul. Kasprzaka i nowy przebieg ulicy zbiorczej do drogi powiatowej nr 29411;
3) powiązania lokalne z drogami w Gminie Chodzież, zgodnie z układem komunikacyjnym ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież;
4) budowę nowych ulic lokalnych miejskich dla poprawy obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania miasta;
5) modernizację i budowę nowych dróg dojazdowych służących obsłudze wyznaczonych terenów w szczególności przewidzianych do zagospodarowania na podstawie niniejszej uchwały.

**§41**.1. W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych, na obszarze objętym planem, ustala się następujące klasy ulic:

1) w podstawowym układzie komunikacyjnym:
   a) ulicę główną ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 11), obejmującą ciąg ulic: Ujskiej, Jagiełły i Buszczaka,
   b) ulicę główną (kontynuacja dróg wojewódzkich nr 191 i 193), obejmującą ciąg ulic: Zwycięstwa, Krasińskiego, Staszica, Buszczaka,
   c) ulice zbiorcze, obejmujące:
      ulice Wiosny Ludów i Ofiar Gór Morzewskich (droga powiatowa nr 29405),
      ul. Kasprzaka, przewidzianą do modernizacji z projektowanym nowym przebiegiem do ul. Kochanowskiego (droga powiatowa nr 29405),
      ul. Mostową, z możliwością powiązania z przebiegiem nowej drogi we wsi Oleśnica, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież;
2) w obsługującym układzie komunikacyjnym:
   a) ulice lokalne, obejmujace:
      ciąg ulic: Ujskiej, Marcinkowskiego, Kochanowskiego,
      ciąg ulic Dworcowej i Paderewskiego,
      ciąg ulic Sikorskiego i Topolowej,
      ciąg ulic Zdrojowej i Świętokrzyskiej,
      ulicę Notecką, z docelową możliwością powiązania poprzez układ dróg gminnych z ul. Ofiar Gór Morzewskich na Studzieńcu,
      ciąg ulic Słonecznej i M. Dąbrowskiej,
      nową ulicę łączącą ul. Fabryczną z ul. Ujską,
   b) ulice dojazdowe - oznaczone na rysunkach, w tym istniejące oraz projektowane dla obsługi wyznaczonych w planie terenów.

2. Dla wszystkich dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, z ograniczeniami wynikającymi z zachowania zabytkowego układu urbanistycznego miasta podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Uzupełniający układ komunikacyjny miasta stanowią:

1) tereny dróg wewnętrznych, stanowiących mienie gminy, niezliczonych do dróg publicznych lub służebności stanowiące dostęp do dróg publicznych;
2) pozostałe tereny komunikacyjne ogólnodostępne, obejmujące: drogi pieszo-jezdne, przejścia piesze, drogi leśne, drogi służące obsłudze terenów rolnych, ciągi spacerowe i samodzielne ścieżki rowerowe oraz pasy infrastruktury technicznej z wymaganym dostępem kołowym.

4. Klasyfikacja dróg gminnych, z podziałem na drogi dojazdowe (KD-D) oraz drogi wewnętrzne (KDW) nie jest obowiązująca, o ile w uchwale o zaliczeniu dróg dojazdowych do kategorii dróg gminnych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych - postanowione będzie inaczej.

**§42**.1. Dla realizacji docelowego układu drogowego miasta ustala się podstawowe obiekty wymagające modernizacji zapewniającej funkcjonowanie tego układu:

1) przebudowa następujących skrzyżowań:
   a) ul. Ujskiej z nową ulicą lokalną zapewniającą obsługę terenów przemysłowych,

b) ul. Ujskiej z ul. Łąkową, z modernizacją oraz włączeniem zjazdu z ul. Fabrycznej,
c) ul. Kościuszki i ul. Marcinkowskiego poprzez ustalenie ruchu okrężnego, z zakazem stosowania kolistego układu wyspy centralnej, ze względu na zabytkowy charakter założenia urbanistycznego ul. Kościuszki,
d) ul. Paderewskiego, Wiosny Ludów, Krasińskiego, Zwycięstwa,
e) ul. Wojska Polskiego, Krasińskiego, Staszica,
f) ul. Staszica, Buszczaka, Młyńskiej, Zamkowej,
g) ul. Kasprzaka, Buszczaka oraz ulicy dojazdowej do wyznaczonych terenów rekreacyjnych (rejon ul. Świętokrzyskiej),
h) ul. Noteckiej i Słonecznej,
i) ul. Ofiar Gór Morzewskich z nowym przebiegiem ul. Wiejskiej;

2) przebudowa następujących tuneli pod linią kolejową, uwzględniająca rozgraniczenie pasa komunikacyjnego, zgodnie z klasą drogi oraz ruch pieszy i rowerowy:
a) tunelu w ciągu ul. Mostowej,
b) tunelu w ciągu ul. Kochanowskiego,
c) tunelu w ciągu ul. Kochanowskiego i ul. Siejaka,
d) budowa mostu nad rzeką Bolimką na Studzieńcu, umożliwiającego połączenie ulicy lokalnej z drogami w gminie Chodzież oraz z ul. Notecką;
3) budowa przepustów dla cieków wodnych w przebiegu ulicy lokalnej łączącej ul. Ujską z ul. Fabryczną;
4) przebudowa wiaduktu nad linią kolejową w ciągu drogi nr 11 (poszerzenie dla ruchu pieszego lub odrębna kładka);
5) przebudowa przejazdu kolejowego na przebiegu nowej ulicy dojazdowej łączącej ul. Ofiar Gór Morzewskich z układem dróg dojazdowych na Studzieńcu.

2. Etapowanie realizacji całego układu ulicznego, w szczególności dróg dojazdowych, wymaga modernizacji skrzyżowań z drogami istniejącymi.

3. Realizacja wszystkich skrzyżowań winna uwzględniać występujące natężenie ruchu, z dostosowaniem do niego rozwiązań technicznych oraz rozgraniczeń pasa drogowego.

4. Wyznacza się skrzyżowania o szczególnym znaczeniu w układzie komunikacyjnym miasta, wymagające modernizacji:
1) ul. Buszczaka z ul. Zamkową i ul. Młyńską, z możliwością ograniczeń w wyborze kierunku ruchu,
2) ul. Staszica i ul. Krasińskiego z ul. Wojska Polskiego, z zachowaniem ruchu jednokierunkowego w ul. Wojska Polskiego i ew. ograniczeniem w wyborze kierunku ruchu,
3) ul. Krasińskiego i ul. Zwycięstwa z ul. Paderewskiego i ul. Wiosny Ludów, z równorzędną dostępnością ze wszystkich ulic,
4) ul. Kościuszki z ul. Marcinkowskiego, z ustaleniem zasady ruchu okrężnego, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit. c; teren skrzyżowania oznaczono na rysunku 8KD-L1; w wyznaczonej przestrzeni należy zlokalizować plac z zielenią urządzoną, stanowiący integralną część założenia urbanistycznego ul. Kościuszki, z uwzględnieniem:
a) wydzielenia przestrzeni ruchu okrężnego poprzez zróżnicowanie materiałów nawierzchni (bruk, płyty kamienne itp.), z minimalnym zróżnicowaniem rzędnych terenu oraz zakazem stosowania krawężników w wewnętrznej przestrzeni placu,
b) zaakcentowanie osi placu formą plastyczną (np. metaloplastyka stanowiąca nawiązanie do materiału słupów oświetleniowych),
c) zastosowania oświetlenia jak w założeniu urbanistycznym ul. Kościuszki oraz indywidualnych form dla słupów, na których umieszcza się znaki drogowe i informacyjne.

5. W pasach drogowych wszystkich ulic mogą być realizowane drogi rowerowe, a na terenach rekreacyjnych - samodzielne drogi rowerowe.

6. Podziemne uzbrojenie techniczne winno być realizowane głównie w ulicach gminnych oraz pasach infrastruktury technicznej, a w pozostałych drogach w szczególności w zabytkowym układzie urbanistycznym miasta, tylko w przypadkach uniemożliwiających wyznaczenie innego przebiegu.

## Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**§43**.1. W zakresie infrastruktury technicznej funkcjonują następujące systemy obsługi miasta:

1) zaopatrzenie w wodę pitną dla miasta Chodzieży zapewniają następujące obiekty i urządzenia:
   a) trzy ujęcia wód podziemnych zlokalizowane przy ul. Kochanowskiego (9W2), Chopina (4W, 4W1) oraz Ujskiej (4W2) i rezerwowane tereny dla ujęcia przy ul. Buszczaka - Młyńskiej (9W5),
   b) dwie stacje uzdatniania, zlokalizowane przy ul. Kochanowskiego - Podgórnej (9W1) oraz ul. Chopina -Traugutta (4W),
   c) stacja podwyższania ciśnienia przy ul. Waryńskiego (9W4),
   d) istniejący system sieci wodociągowych;
2) zasilanie w energię elektryczną zapewnia system zewnętrzny poprzez GPZ w Ratajach (Gm.Chodzież), istniejący system elektroenergetyczny sieci SN15 kV oraz elektroenergetyczne stacje transformatorowe zlokalizowane na obszarze miasta;
3) zaopatrzenie w gaz zapewnia przesyłowy system zewnętrzny gazu wysokometanowego z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400 poprzez:
   a) stację redukcyjno - pomiarową I stopnia przy ul. Kasprzaka (9G),
   b) sieci gazowe średniego ciśnienia,
   c) cztery stacje redukcyjno - pomiarowe II stopnia (4G, 8G1, 8G2, 9G),
   d) sieci gazowe niskiego ciśnienia;
4) odprowadzenie ścieków komunalnych zapewnia system grawitacyjno-pompowy obejmujący 7 istniejących przepompowni ścieków (4Ks1, 4Ks2, 5Ks1, 5Ks2, 5Ks3, 9Ks1, 10Ks,) z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni „Studzieniec-Łęg" (Gm.Chodzież), ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rzeki Bolimki (dopływ Noteci);
5) odprowadzenie wód opadowych zapewnione jest poprzez systemem kanałów tylko dla części miasta;
6) usuwanie odpadów zapewnia komunalny systemem, z wywozem na składowisko odpadów stałych w Kamionce (Gm.Chodzież);
7) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę pitną zapewniają studnie określone w programie publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych;
8) zaopatrzenie w ciepło zapewniają:
   a) kotłownia rejonowa o wydajności ~21.0MW (oznaczenie na rysunku - 8C), z rezerwą mocy umożliwiającą obsługę nowych użytkowników,
   b) istniejące sieci ciepłownicze,
   c) lokalne systemy grzewcze;

9) telekomunikacji i radiofonii, z możliwością lokalizowania urządzeń na istniejących obiektach i terenach, o których mowa w §26 ust. 3 oraz uzbrojenia podziemnego - na wyznaczonych terenach oraz w pasach drogowych i infrastruktury technicznej.

2. Zaopatrzenie w wodę, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje wszystkich odbiorców na terenie objętym planem oraz wymaga modernizacji i rozbudowy poprzez:
1) włączenie dodatkowych istniejących studni do systemu miejskiego;
2) rozbudowę sieci wodociągowych, w szczególności na terenach przewidzianych do zagospodarowania.

3. Zasilanie w energię elektryczną, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zapewniają istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 KV oraz sieci niskiego napięcia. Istniejący system wymaga rozbudowy dla terenów przewidzianych do zagospodarowania poprzez:
1) budowę sieci średniego napięcia;
2) budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych;
3) sieci niskiego napięcia zasilających odbiorców na wyznaczonych do zabudowy obszarach.

4. Zaopatrzenie w gaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zapewnia istniejący system. Dla obszarów przewidzianych do zabudowy wymagana jest rozbudowa sieci gazowniczych średniego i niskiego ciśnienia.

5. Odprowadzenie ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 4, z całego obszaru objętego planem wymaga modernizacji i rozbudowy w zakresie:
1) realizacji 6 nowych przepompowni ścieków;
2) modernizacji istniejących przepompowni przy ul. Kochanowskiego (9Ks1) oraz przy ul. Mostowej (4Ks1);
3) rurociągów tłocznych;
4) sieci grawitacyjnych, zapewniających odbiór ścieków z terenów przeznaczonych pod zabudowę.

6. Odprowadzenie wód opadowych, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, obejmuje etapowe:
1) eliminowanie kanalizacji ogólnospławnej;
2) budowę urządzeń do oczyszczania (2Kd1÷2, 3Kd1÷4, 4Kd1÷2, 5Kd1÷4, 6Kd1÷2, 7Kd1÷3, 8Kd1÷4, 9Kd1÷3, 10Kd1÷2);
3) budowę sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z programem, o którym mowa w §44 ust.2, oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

7. Dla terenów zabudowy nieobjętej miejskim systemem usuwania ścieków opadowych, w szczególności w rejonie ul. Kasprzaka oraz ul. Świętokrzyskiej ustala się powierzchniowe odprowadzenie ścieków opadowych z wykorzystaniem retencji gruntowej.

8. Wyznaczone lokalizacje urządzeń do oczyszczania ścieków opadowych stanowią zasadę umieszczenia urządzenia; umiejscowienie urządzeń winno wynikać z układu sieci, z zastrzeżeniem §44 ust. 2 oraz §38 ust. 4.

**§44**.1. Sposób realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej określa rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania miasta Chodzieży zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Realizacja zadań własnych gminy w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, opadowych oraz zaopatrzenia w wodę nastąpi na podstawie odrębnych programów, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały, jako ramowych zasad systemu obsługi miasta. Programy muszą uwzględniać przebiegi sieci uzbrojenia technicznego w projektowanym układzie komunikacyjnym miasta, z zastrzeżeniem §42 ust. 6.

## DZIAŁ II
## Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie

### Rozdział 1.
STUDZIENIEC

**§45**.1. Rejon „Studzieńca" stanowi rozwojowy zespół jednostek strukturalnych zlokalizowanych w północnej części miasta wzdłuż linii kolejowej Poznań-Piła (teren zamknięty PKP - wyłączony z ustaleń planu).
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) zespół istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Miodowej i Wiejskiej, z wyodrębnioną przestrzenią publiczną (plac na Studzieńcu), o której mowa w §22 pkt 2;
2) zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej dawnej wsi Studzieniec;
3) wyodrębniony obszar przewidziany dla działalności produkcyjnej;
4) obszary nieprzydatne pod zabudowę tworzące system ekologiczny doliny rzeki Bolimki oraz Noteci, objęte zakazem zabudowy.

2. Przeważający obszar „Studzieńca" znajduje się w strefie chronionego krajobrazu i obejmuje obszary wyłączone z zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4. Dla określonych obszarów mają zastosowanie przepisy o lasach i przepisy o ochronie przyrody.

3. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §25, §26, §27, §32 oraz dz. I rozdz.9.

4. Na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, o której mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje scalenie gruntów zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami i ponowny podział terenu, z zachowaniem zasad określonych w §38 ust. 1 i 2.

5. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

6. System infrastruktury technicznej rejonu „Studzieńca" wymaga rozbudowy, w tym wykonania zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§46**.1. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 2.1P - teren zabudowy produkcyjnej, przewidziany do zagospodarowania, z podziałem na 1 ÷ 2 działek budowlanych; wysokość zabudowy I kondygnacja nadziemna ze

stropodachem płaskim, zgodna z wymaganiami technologicznymi wynikającymi z funkcji obiektów. Lokalizowane budynki pomocnicze mogą posiadać również inną ilość kondygnacji, o ile ich wysokość będzie nie wyższa niż I kondygnacja obiektu produkcyjnego. Na przedpolu zabudowy należy przewidzieć parkingi oraz rozwiązania komunikacyjne, które nie powodują utrudnienia w ruchu na drodze dojazdowej;

2) teren - 2.2U/P - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcyjnej, na 1 ÷ 2 działkach budowlanych; wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, zgodna z wymaganiami technicznymi wynikającymi z funkcji obiektów;
3) teren - 2.3P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, z wyodrębnionym obszarem wyłączonym z zabudowy budynkami; w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz nową zabudowę z obowiązującym maksymalnym wskaźnikiem zabudowy nieprzekraczającym 50%; na obszarze wyłączonym z zabudowy zachowuje się istniejącą zabudowę, z zastrzeżeniami określonymi w §28;
4) teren - 2.4P - teren zabudowy produkcyjnej, przewidziany do zagospodarowania, z możliwością podziału na 3 ÷ 5 działek budowlanych; zabudowa w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy nie może przekraczać wskaźnika 60%; wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, zgodna z wymaganiami technicznymi wynikającymi z funkcji obiektów;
5) teren - 2.5MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania. O ile w zespole zabudowy wyodrębniony zostanie budynek mieszkalny - obowiązująca wysokość wynosi II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚÷45˚ i zastosowanie formy dachów dwuspadowych na wszystkich budynkach;
6) teren - 2.6MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidziany do zagospodarowania. Podział terenu na 6 działek budowlanych. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz budynek usługowy lub gospodarczo-usługowy o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;
7) teren - 2.7MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem istniejącej zabudowy kształtującej pierzeję ul. Ofiar Gór Morzewskich. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17. Na wyodrębnionych działkach (7 działek przewidzianych dla nowej zabudowy mieszkaniowej w pierzei ulicy dojazdowej) ustala się, na każdej działce, zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;
8) teren - 2.7MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; budynek mieszkalny zlokalizowany w pierzei ulicy dojazdowej wg ustaleń jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie 2.7MN, z prawem do budowy obiektu lub zespołu obiektów usługowych o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;
9) teren - 2.8MN i 2.8MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
10) teren - 2.9MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Zabudowa może być realizowana na dwóch wyodrębnionych działkach, z dostępem od drogi dojazdowej (KD-D) oraz drogi pieszo-jezdnej (Kx-1). Dla nowej zabudowy ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nad-

ziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz jednym budynkiem gospodarczym lub usługowym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;

11) teren - 2.10MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidzianej do zagospodarowania. Ustalenia warunków zabudowy jak dla terenu 2.9MN-U. Teren oznaczony N1 może stanowić integralną część nieruchomości;
12) teren - 2.10MN-U/P - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej, przewidziany do zagospodarowania. Teren oznaczony N1 może stanowić integralną część nieruchomości. Ustalenia warunków zabudowy jak dla terenu 2.9MN-U;
13) teren - 2.11MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidziany do zagospodarowania. Ustalenia jak dla terenu 2.5MN-U;
14) teren - 2.11MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem realizowania nowej zabudowy na działkach niezabudowanych. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17. Dla nowej zabudowy ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;
15) teren - 2.11U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zachowaniem formy obiektów oraz wskazanym przeznaczeniem na cele usługowe lub mieszkalno-usługowe. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
16) teren - 2.12U - teren istniejącej zabudowy, z przeznaczeniem na cele usługowe; forma obiektu do zachowania. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
17) teren - 2.13.MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowej zabudowy na wyodrębnionych 6 działkach budowlanych. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17. Dla nowej zabudowy ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;
18) teren - 2.14MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz wyodrębnionych 2 działek o przeważającej funkcji usługowej. Ustalenia jak dla terenu 2.5MN-U;
19) teren - 2.15UKs - obiekt sakralny (kościół), stanowiący akcent urbanistyczny osiedla Studzieniec; wyznaczone tereny 2.15MN i 2.15Kp stanowią pożądane zagospodarowanie terenu związane z usługami kultu religijnego, z uwzględnieniem w pierzei ul. Ofiar Gór Morzewskich zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno - usługowej wraz z terenem pozwalającym na tarasowe ukształtowanie zagospodarowania jako parku oraz zielonego parkingu;
20) teren - 2.15MN - wskazana lokalizacja obiektu mieszkalno - administracyjnego, jako funkcji integralnie związanej z obiektem sakralnym (2.15UKs); wysokość budynku II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚;
21) teren - 2.15Kp - tereny zieleni urządzonej i parkingów, stanowiące integralną część zagospodarowania terenu kościoła, w tym obiekty małej architektury, np. kapliczki drogi krzyżowej itp. elementy zagospodarowania;
22) teren - 2.16MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania. Ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci da-

chowych 40˚ ÷ 45˚ oraz jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;

23) teren - 2.17MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
24) teren - 2.17MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, obejmującej kontynuację zabudowy mieszkaniowej w pierzei ulicy oraz zabudowę usługową o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym nawiązującym do zabudowy mieszkaniowej;
25) teren - 2.18U1÷8 - teren istniejącej zabudowy usługowej. Obowiązują ustalenia §28 oraz zakaz zmiany formy budynku dawnego młyna (teren 2.18U8);
26) teren - 2.18MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej w budynkach istniejących, z zastrzeżeniem wynikającym z §28 ust.1 pkt 4. W zakresie przekształceń budynku mieszkalnego obowiązują stosowne ustalenia §17;
27) teren - 2.19MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością przekształceń na cele zabudowy usługowej. Dla nowej zabudowy obowiązuje zabudowa w budynkach o wysokości II kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚. Nowa zabudowa może być lokalizowana w pierzei ul. Miodowej;
28) teren - 2.20MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidziany do zagospodarowania. Nowa zabudowa winna być kształtowana w zwartych przestrzennie formach, z wyodrębnieniem budynku mieszkalnego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚; budynki lokalizowane są w pierzei kształtującej wewnętrzną drogę dojazdową. Ustala się zakaz dostępu komunikacyjnego z ul. Ofiar Gór Morzewskich. Zabudowa usługowa może by realizowana w budynkach o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym, w formie nawiązującej do budynków mieszkalnych w szczególności w pierzei ulicy lokalnej i ul. Miodowej. Podział terenu na 3 ÷ 5 działek budowlanych;
29) teren - 2.21MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o przeważającej funkcji usługowej. Podział terenu na 3 działki budowlane. O ile w zespole zabudowy wyodrębniony zostanie budynek mieszkalny - obowiązują ustalenia jak dla terenu 2.20MN-U. Zabudowa usługowa winna kształtować pierzeję wewnętrznej ulicy dojazdowej. W rozwiązaniach technicznych i materiałowych obiektów należy uwzględnić ochronę przed hałasem od istniejącej linii kolejowej;
30) teren - 2.22MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń zabudowy istniejącej obowiązują stosowne ustalenia §17. W pierzei ulicy dojazdowej ustala się możliwość realizacji, na każdej działce, jednego budynku mieszkalnego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz prawem do wydzielenia nowej działki budowlanej;
31) teren - 2.22.U - teren istniejącej zabudowy usługowej - zachowanie przeznaczenia terenu, ze wskazaną zmianą formy obiektu, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚;
32) teren - 2.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem uzupełniania zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
33) teren - 2.24MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania na 3 działkach budowlanych. Dla nowej zabudowy ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz jednym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚;

34) teren - 2.25MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
35) teren - 2.26MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania, z wyodrębnieniem 6 działek budowlanych dla zabudowy w budynkach bliźniaczych oraz wspólnego zjazdu (Kx-1) z ulicy zbiorczej (ul. Ofiar Gór Morzewskich). Na każdej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek o wysokości II kondygnacji nadziemnych i nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz wysokości kalenicy we wszystkich budynkach zróżnicowanej nie więcej niż o 0,50m w stosunku do obiektu sąsiedniego;
36) teren - 2.27MN-U/P - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz dopuszczeniem rolniczej działalności produkcyjnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17; prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów określonych w przepisach o środowisku;
37) teren - 2.28MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
38) teren - 2.29MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych, tworzących zespół zabudowy wokół placu przeznaczonego na zieleń urządzoną o funkcji rekreacyjnej (ZP). Dostęp do działek zapewniają drogi wewnętrzne jako drogi pieszo-jezdne, które mogą stanowić współwłasność użytkowników działek, dla których droga wewnętrzna stanowi dostęp do drogi publicznej, pod warunkiem, że drogi te będą ogólnodostępne. Dla nowej zabudowy na działkach niezabudowanych ustala się nakaz stosowania formy dachu jak na działkach sąsiednich, tworzących jeden zespół zabudowy szeregowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17. Na działkach, oznaczonych 2.29.1 - ustala się możliwość rozbudowy budynku mieszkalnego na cele usługowe, z zachowaniem formy architektonicznej jak w budynku mieszkalnym; ustalenie powyższe nie dotyczy wysokości obiektu, który może być jednokondygnacyjny;
39) teren - 2.30U i 2.30MN-U - teren istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania zabudowy o przeważającej funkcji usługowej. Na działkach, oznaczonych MN-U, może być zlokalizowany budynek mieszkalny o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ oraz zlokalizowaną w parterze budynku - usługą;
40) teren - 2.31MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych, tworzących zespół budynków. Dostęp do działek zapewniają drogi wewnętrzne jako drogi pieszo-jezdne, które mogą stanowić współwłasność użytkowników działek, dla których droga wewnętrzna stanowi dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy na działkach niezabudowanych ustala się nakaz stosowania formy dachu jak na działkach sąsiednich, tworzącej jeden zespół zabudowy szeregowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
41) teren - 2.32MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących, z możliwością powiększenia działek istniejących oraz wyodrębnienia 1 działki budowlanej dla zabudowy jednym budynkiem o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem wielospadowym. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
42) teren - 2.33MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
43) teren - 2.34MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania; realizacja budynków w zabudowie szeregowej, o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚;

44) teren - 2.35MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym w formie dachu wielospadowego lub dachu mansardowego. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać - 0,8 (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu). Projekt zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik do pozwolenia na budowę, musi obejmować teren 2.35MW oraz 2.36MW-U; w zabudowie należy przewidzieć miejsca postojowe, ze wskazaniem wykorzystania części I kondygnacji nadziemnej i kondygnacji podziemnych;
45) teren - 2.36MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z obowiązkową lokalizacją usług w parterze. Zabudowa musi posiadać jednorodną formę architektoniczną kształtującą przestrzeń placu 2KD-X, stanowiącego przestrzeń publiczną, o której mowa w §22 pkt 2; obowiązuje wyróżnienie formy architektonicznej budynków w miejscu oznaczonym graficznie na rysunku, jako zamknięcie osi kompozycyjnych; dla formy budynków obowiązują ustalenia jak dla terenu 2.35MW, w tym obowiązująca wysokość IV kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem wskaźnika intensywności zabudowy, którego graniczna wielkość może stanowić - 1,0; w zabudowie należy przewidzieć miejsca postojowe, ze wskazaniem wykorzystania części I kondygnacji nadziemnej i kondygnacji podziemnych; wymagane nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnej;
46) teren - 2.37U - teren zabudowy usługowej, z wyłączeniem mieszkaniowej, w budynku o wysokości I i II kondygnacji nadziemnych (zróżnicowanie wysokości), z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ i wyróżnionym, w formie i wysokości, akcentowaniem osi kompozycyjnej placu;
47) teren - 2.38MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia jak dla terenu 2.35MW - w zakresie formy obiektów; nowa zabudowa winna kształtować jednorodną pierzeję ulicy dojazdowej; w zabudowie należy przewidzieć miejsca postojowe, ze wskazaniem wykorzystania części I kondygnacji nadziemnej i kondygnacji podziemnych;
48) teren - 2.39U - teren zabudowy usługowej, z wyłączeniem mieszkaniowej, przewidziany w szczególności dla działalności o charakterze usług naprawczych (warsztaty usługowe). Ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚;
49) teren - 2.40MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w przeważającej zabudowie szeregowej o jednakowej szerokości każdego zespołu budynków. Wysokość zabudowy do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚i równoległym do ulicy usytuowaniu kalenicy budynków. Działki, oznaczone 2.40.1 - przeznacza się dla zabudowy w budynkach wolno stojących o wysokości II kondygnacji nadziemnych i dachu stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚.W wyznaczonym kwartale zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;
50) teren - 2.41MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidziany do zagospodarowania, z wyodrębnieniem budynków mieszkalnych kształtujących pierzeję ulicy dojazdowej, lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, a zabudowy usługowej - I kondygnację nadziemną, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚. W rozwiązaniach technicznych i materiałowych obiektów należy uwzględnić ochronę przed hałasem od istniejącej linii kolejowej;
51) teren - 2.42MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w przeważającej zabudowie szeregowej. Wysokość zabudowy do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ i równoległym do ulicy usytuowaniu kalenicy budynków. Działki, oznaczone 2.42.1 - przeznacza się dla zabudowy w

budynkach wolno stojących o wysokości II kondygnacji nadziemnych i dachu stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚.W wyznaczonym kwartale zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

52) teren - 2.43MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania; zabudowa mieszkaniowa w budynkach wolno stojących o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚; zabudowa gospodarcza - w jednym budynku o wysokości I kondygnacji, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚ i wysuniętych, co najmniej o 0,50m z lica budynku - okapach;
53) teren 2.44MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania w budynkach wolno stojących o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 40˚, usytuowanych szczytem do oznaczonych obowiązujących linii zabudowy;
54) teren - 2.45MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania w budynkach wolno stojących kształtujących pierzeję ulicy od strony terenu 2.44M, z usytuowaniem kalenicy równoległym do linii rozgraniczającej ulicę i wysokości budynków do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚, oraz budynkach bliźniaczych kształtujących pierzeję ulicy od strony terenu 2.42MN. Wysokość budynków bliźniaczych - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚. W wyznaczonym kwartale zabudowy ustala się zakaz lokalizowania odrębnych budynków gospodarczych; pomieszczenia gospodarcze mogą stanowić część kubatury budynku mieszkalnego;
55) teren - 2.46MN - ustalenia jak dla terenu 2.45MN;
56) teren -2.47MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania w budynkach w wolno stojących o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ i kalenicą usytuowaną równolegle do linii rozgraniczającej drogę;
57) teren - 2.48ZP/US - teren zieleni urządzonej, stanowiącej przestrzeń ogólnodostępną - ogród osiedlowy, w tym plac zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe itp.;
58) teren -2.49U - rezerwa terenu dla usług, w szczególności publicznych z zakresu edukacji, opieki socjalnej i ochrony zdrowia (szkoła podstawowa, przedszkole, poradnie lekarskie), służących obsłudze osiedla Studzieniec; teren może być zabudowany budynkami o wysokości nieprzekraczającej II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym; ustala się zakaz lokalizowania innych funkcji usługowych, bez dokonania zmiany ustaleń niniejszej uchwały;
59) teren - 2 KD-X - przestrzeń publiczna - plac, o którym mowa w §22 pkt 2 lit. a, przeznaczony w szczególności na przestrzeń pieszą, z zielenią urządzoną, w tym zachowanie istniejącego starodrzewu. Wymagana jest kompleksowa realizacja placu pieszego oraz miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych w obszarze placu, łączących się z projektowanym układem komunikacyjnym Studzieńca (KD-D) oraz istniejącymi drogami w sołectwie Oleśnica w Gminie Chodzież;
60) teren - 2KD-D1 - teren dróg publicznych, służący ew. powiązaniu komunikacyjnemu z drogami w gminie (wieś Ciszewo), zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież; wymagane będzie wyznaczenie przebiegu dróg publicznych w Gminie Chodzież, z dostosowaniem do możliwości włączenia do drogi powiatowej nr 29405.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:

1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (2Ks, 2Kd1, 2Kd2, E);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem.

## Rozdział 2.
## MOSTOWA

**§47**.1. Rejon „Mostowa” obejmuje dwie jednostki strukturalne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ulicy zbiorczej - ul. Ofiar Gór Morzewskich, rozgraniczone terenem kolejowym (nieczynny tor szlakowy). Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) północno - zachodni teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej kształtującej pierzeję ulicy zbiorczej;
2) północno - wschodni teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeję ul. Ofiar Gór Morzewskich oraz projektowanego zespołu zabudowy mieszkalnej wzdłuż nowej ulicy dojazdowej, stanowiącej ulicę zamkniętą (sięgacz), z zakazem wyjazdu na ulicę Ofiar Gór Morzewskich poprzez wyznaczone przejście piesze;
3) tereny wyłączone z zabudowy, nieprzydatne do zabudowy i tworzące system terenów zielonych wzdłuż rzeki Bolimki;
4) południowo - zachodni teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej kształtującej pierzeję ulic: Mostowej i Ofiar Gór Morzewskich, w tym usług administracji o znaczeniu ogólnomiejskim;
5) południowo - wschodni teren zabudowy mieszkaniowej kształtującej pierzeję ul. Ofiar Gór Morzewskich, w tym teren usług handlu o znaczeniu ogólnomiejskim.

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale w szczególności §17, §25, §26, §27 oraz dz. I rozdz. 9. O ile w treści uchwały nie ograniczono zabudowy działki - budynkami gospodarczymi, stosuje się postanowienia ogólne uchwały, przepisy budowlane odnoszące się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; jeżeli nie ustalono zakazu lokalizowania budynku gospodarczego przy granicy działki - należy przez to rozumieć sytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, z zalecaną realizacją bliźniaczych budynków gospodarczych w zabudowie mieszkalnej z budynkami bliźniaczymi. Na całym terenie „Mostowa”, dla nowych budynków gospodarczych ustala się wysokość I kondygnacji nadziemnej nie wyższej niż 3,0m od terenu, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚ lub takim samym jak w budynku mieszkalnym. Na terenach 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN dopuszcza się realizację tylko dwóch budynków: mieszkalnego i gospodarczego lub garażu.

3. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

4. System infrastruktury wymaga rozbudowy w szczególności dla wyznaczonych terenów zabudowy jednorodzinnej, w tym wykonania zadań własnych Gminy określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§48**.1. Z zachowaniem ustaleń §47 ust. 2, dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren - 3.1MN-U - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z możliwością lokalizacji nowej zabudowy tylko na działce nr 747 - budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym (poddasze użytkowe) oraz zakazem podpiwniczenia (wysoki poziom wód gruntowych);
2) teren - 3.2MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących ze stropodachem płaskim. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
3) teren - 3.2P - użytek rolny, z dopuszczeniem realizacji tymczasowych obiektów służących produkcji rolnej;
4) teren - 3.3MN-U - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, realizowanej tylko poprzez przebudowę istniejących budynków, z zastosowaniem stosownych ustaleń §17;
5) teren - 3.4MN - teren działki zabudowanej jednym budynkiem mieszkalnym; dopuszcza się przebudowę budynku, z zastosowaniem ustaleń §17 oraz zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
6) teren - 3.5MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kształtującej pierzeje ulic Drzymały i Okrzei, z wymaganym porządkowaniem formy architektonicznej zabudowy. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
7) teren - 3.6MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących kształtujących pierzeję ul. Ofiar Gór Morzewskich. Ustalenia jak dla terenu 3.5MN;
8) teren - 3.7MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierzei ul. Ofiar Gór Morzewskich, z możliwością nowej zabudowy w pierzejach ulicy wewnętrznej, poprzez wydzielenie z działek nr 728, 729 i 730 - trzech działek budowlanych i z działki nr 728 - dwóch działek budowlanych, przeznaczonych dla zabudowy budynkami wolno stojącymi o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚ i szczytach kształtujących pierzeję drogi wewnętrznej; zróżnicowanie poziomu kalenicy od terenu nie może przekraczać 0,50m; wskazane jest niepodpiwniacznie budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
9) teren - 3.8MN - teren działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie zgodnej z warunkami określonymi dla zabudowy terenu 3.7MN;
10) teren - 3.9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym oraz z zakazem podpiwniczenia (wysoki poziom wód gruntowych). Dla działek, dla których warunki gruntowe umożliwiają podpiwniczenie lub przy zastosowaniu rozwiązań technicznych właściwych dla istniejących warunków gruntowych, dopuszcza się podpiwniczenie przy zachowaniu określonego w pkt 10 lit. a - poziomu posadowienia parteru. Podział terenu na 8 działek budowlanych. Budynki winny spełniać następujące warunki:
    a) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,90m od poziomu terenu,
    b) jednakowy poziom kalenicy w częściach budynku zlokalizowanych przy granicy działki, bez obowiązku wykonania wspólnej ściany (wskazana dylatacja),
    c) dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚, dwuspadowy w części budynków lokalizowanych przy granicy (granica działki stanowi oś symetrii tylko dla części budynku bliźniaczego); kalenica połaci dwuspadowej usytuowana równolegle do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną;

11) teren - 3.10MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących o wysokości II kondygnacji nadziemnych, spadku dachu nie mniejszym niż 35˚ i połaciach wielospadowych. Ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych przy granicy działki sąsiedniej oraz zakaz lokalizowania budynku gospodarczego w pierzei ul. Ofiar Gór Morzewskich;
12) teren - 3.11MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych - ustalenia jak dla terenu 3.9MN, z wyłączeniem zakazu podpiwniczenia budynków;
13) teren - 3.12MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych; ustalenia jak dla terenu 3.6MN;
14) teren - 3.13MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej pierzeje ul. Okrzei; ustalenia jak dla terenu 3.5MN;
15) teren - 3.14P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, z możliwością rozbudowy budynków istniejących oraz budowy nowych o wysokości nie wyższej niż budynki istniejące, z zakazem lokalizowania budynków nowych w odległości mniejszej niż 6,0m od granic działek zabudowy mieszkaniowej; wskaźnik zabudowy terenu nie może przekraczać 50%;
16) teren - 3.15U/P - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej lub usługowo-produkcyjnej o funkcji niepowodującej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej; obowiązuje zabudowa o wysokości I kondygnacji nadziemnej stosownie do przeznaczenia obiektu oraz wskaźnik zabudowy nie większy niż 50%;
17) tereny - 3.16MN-U - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością budowy, na każdej działce, jednego budynku usługowego, ale z zakazem lokalizowania tego budynku w pierzei ulicy. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
18) teren - 3.17MN-U - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością budowy jednego budynku usługowego;
19) teren - 3.18U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej, bez prawa rozbudowy istniejących budynków;
20) teren - 3.19U - teren istniejącej zabudowy usługowej, bez prawa rozbudowy istniejących budynków;
21) teren - 3.20A - teren istniejącej zabudowy administracyjnej, z dopuszczeniem: rozbudowy - tylko w pierzei ulicy, przebudowy budynku i jego nadbudowy oraz przekształcenia na inne cele usługowe;
22) teren - 3.21P - teren przeznaczony dla działalności produkcyjnej; obowiązuje zabudowa budynkami o wysokości I kondygnacji nadziemnej stosownie do przeznaczenia obiektu oraz wskaźnik zabudowy nie większy niż 50%;
23) teren - 3.22U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością budowy nowych obiektów w pierzei ul. Mostowej. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają drogi dojazdowe. Obowiązuje zakaz zjazdu z ul. Mostowej. Budynki kształtujące pierzeję ul. Mostowej muszą posiadać wysokość nie mniejszą niż 5,0m od terenu, przy obiektach I kondygnacyjnych lub wyższą w obiektach II kondygnacyjnych, z wysokością kondygnacji stosownie do przeznaczenia budynku;
24) teren - 3.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych, o przeważającej formie stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
25) teren - 3.24MN-U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością rozbudowy istniejących budynków;
26) teren - 3.25MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych, o przeważającej formie stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;

27) teren - 3.26MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych o przeważającej formie stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
28) teren - 3.27MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących o przeważającej formie stropodachu płaskiego; nowa zabudowa o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚. W pierzei ul. Ludowej - zabudowa winna być kształtowana w nowej linii zabudowy, z obowiązującą rozbiórką budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej ulicę. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
29) teren - 3.28MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach zlokalizowanych w linii rozgraniczającej ulicę. Budynki mogą być przekształcane na obiekty II kondygnacyjne wg ustaleń jak dla terenu 3.27MN, z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, a w przypadku realizacji nowej zabudowy - obowiązuje cofnięcie linii zabudowy. Ustala się zakaz nowej zabudowy gospodarczej lokalizowanej w oznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy kształtującej pierzeję ul. Ofiar Gór Morzewskich; w oznaczonej linii mogą być lokalizowane tylko budynki mieszkalne. Na wyznaczonym terenie dla nowej zabudowy ustala się podział terenu na działki budowlane oraz realizację zabudowy w formie budynków bliźniaczych; pomieszczenia gospodarcze muszą być zintegrowane z kubaturą budynku mieszkalnego;
30) teren - 3.29U - teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym usług handlu paliwami; dopuszcza się rozbudowę budynków, z zakazem ich nadbudowy oraz zabudowę nową, z zastosowaniem wskaźnika zabudowy nieprzekraczającego 30%;
31) teren - 3.30U - teren istniejącej zabudowy usługowej; dopuszczalna przebudowa istniejących obiektów, z wyłączeniem stacji paliw;
32) teren - 3.31U - teren istniejącej zabudowy usługowej; ustalenia jak dla terenu 3.22U;
33) teren - 3.32A - teren istniejącej zabudowy administracyjnej; dopuszczalna przebudowa budynku w granicach określonych maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy - bez jego nadbudowy;
34) teren - 3.33U - teren istniejącej zabudowy usługowej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy;
35) teren - 3.34MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych, z formą stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
36) teren - 3.35MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
37) teren - 3.36MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących z formą stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
38) teren - 3.37UH - teren istniejących usług handlu - bez prawa powiększania powierzchni zabudowy istniejących budynków (zachowanie istniejącego wskaźnika zabudowy terenu);
39) teren - 3.38MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych, z formą stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17
40) teren - 3.39MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych, z formą stropodachu płaskiego. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:

1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (3Kd1, 3Kd2, 3Kd3, 3Kd4, E);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych.

## Rozdział 3.
UJSKA

**§49**.1. Rejon „Ujska" obejmuje zespół jednostek strukturalnych miasta ograniczonych linią kolejową (teren zamknięty PKP), których podział przestrzenny warunkuje przebieg drogi krajowej nr 11. Dla obsługi terenów produkcyjnych, w rejonie ulic: Fabrycznej i Łąkowej, wymagane jest wyznaczenie drogi lokalnej łączącej ul. Mostową z ul. Ujską, a docelowo powiązanie układu ulicy zbiorczej (ul. Mostowa) z drogą na terenie Gminy Chodzież, łączącą się z drogą nr 11.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej w rejonie ul. Mostowej oraz Fabrycznej i Łąkowej, z terenami udokumentowanych kopalin oraz terenami ogrodów działkowych;
2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Chopina i Traugutta;
3) tereny istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Łukasiewicza;
4) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Gajowej;
5) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ograniczony ul. Ujską i drogą nr11;
6) południową część obszaru, częściowo zabudowanego usługami ogólnomiejskimi, znajdującego się w strefie przyrodniczej miasta.

2. Cały obszar zespołu jednostek „Ujska" znajduje się w strefie chronionego krajobrazu i obejmuje obszary z ograniczonym prawem zabudowy (cmentarze), wyłączone z zabudowy oraz obszary leśne. Dla określonych obszarów mają zastosowanie przepisy o lasach oraz przepisy o ochronie przyrody.

3. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §26, §27, §29, §30, §32 oraz dz. I rozdz. 9.

4. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

5. System infrastruktury technicznej rejonu „Ujska" wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§50**.1. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 4.1MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;

2) teren - 4.2MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17; dopuszcza się zmianę formy stropodachów płaskich na stropodach wentylowany, z dachem dwuspadowym, bez poddasza użytkowego, z nawiązaniem spadku połaci dachowych do najbliższego budynku sąsiedniego;
3) teren - 4.3MW - teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, z zakazem lokalizowania nowych obiektów. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §18;
4) teren - 4.4KDW - teren istniejącej drogi dojazdowej i zieleni wewnątrzosiedlowej, stanowiącej integralną część zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku 4.3MW; w zagospodarowaniu terenu wymagane jest uwzględnienie powiązań funkcjonalnych określonych terenów mieszkaniowych oraz dojazdu do istniejących garaży;
5) teren - 4.5MW - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe i usługowe, z możliwością realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej nawiązującej do wysokości budynków na terenie 4.3MW, z dachem stromym oraz rozbudową istniejącego budynku przy zachowaniu wysokości wg stanu istniejącego;
6) teren - 4.6MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem przekształceń na cele usługowe;
7) teren - 4.7UZ - teren zabudowy usługowej w szczególności ochrony zdrowia i opieki społecznej z zakwaterowaniem, w istniejących obiektach związanych z opieką społeczną. O ile zachowana będzie funkcja związana ze stałym zakwaterowaniem - ustala się zakaz powiększania powierzchni zabudowy, chyba że rozbudowa będzie wynikać z poprawy warunków higieniczno-sanitarnych lub bezpieczeństwa pracy;
8) teren - 4.8UT - teren istniejącej zabudowy usług turystyki, z prawem do rozbudowy i budowy obiektów o wysokości i formie zbliżonej do stanu istniejącego. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską ustala się zakaz zmiany formy zewnętrznej;
9) teren - 4.9MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
10) teren - 4.10P - teren istniejącej zabudowy usługowo-produkcyjnej, z prawem do budowy nowych obiektów oraz przebudowy i rozbudowy istniejących, z zakazem ich nadbudowy. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mają zastosowanie ustalenia §10 ust.3 pkt 1, a dla nowej zabudowy obowiązuje zasada nieprzekraczania wysokości istniejących budynków, z wyłączeniem przypadku lokalizacji instalacji technologicznie związanych z prowadzoną działalnością. Na granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej obowiązuje wykonanie ochrony izolacyjnej, w formie osłon, zieleni szpalerowej itp. elementów;
11) teren - 4.11MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
12) teren - 4.12MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
13) teren - 4.13MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z prawem przekształceń istniejących budynków, w tym ich rozbudowy lub przebudowy na cele usługowe. W przypadku rozbudowy - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać powierzchni budynku istniejącego;
14) teren - 4.14UHp - teren usług handlu paliwami (istniejąca stacji paliw); dopuszczalna przebudowa związana z dostosowaniem do wymogów ochrony środowiska;
15) teren - 4.15MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku szeregowym. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
16) teren - 4.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących lokalizowanych przy granicy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;

17) teren - 4.17MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych, z prawem budowy, na działkach niezabudowanych - budynków o wysokości II kondygnacji nadziemnych, kształtujących pierzeję ulicy, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
18) teren - 4.18MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących. W całej pierzei ul. Traugutta zachowuje się szerokość elewacji budynków kształtujących pierzeję ulicy; dopuszcza się rozbudowę tylko w części południowo-zachodniej istniejących budynków, z zachowaniem spójnej formy architektonicznej budynku. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
19) teren - 4.19MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych. W pierzejach ulic: Traugutta i Chopina zachowuje się szerokość elewacji budynków kształtujących pierzeję ulicy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
20) teren - 4.20MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących, z prawem budowy, na działkach niezabudowanych - budynków o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚, kształtujących pierzeję ulicy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
21) teren - 4.21MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
22) teren - 4.22MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących, z prawem budowy jednego budynku na działce niezabudowanej; ustala się zakaz zmiany szerokości elewacji budynków kształtujących pierzeje ulic. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
23) teren - 4.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących; ustala się zakaz zmiany szerokości elewacji budynków kształtujących pierzeję ulicy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
24) teren - 4.24MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
25) teren - 4.25MN/MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i §18;
26) teren - 4.26MW teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stanowiący zmianę przeznaczenia istniejącego budynku, z dopuszczeniem zmiany jego formy, lecz z zakazem nadbudowy;
27) teren - 4.27MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących garaży oraz budynku mieszkalnego, z wyłączeniem docieplеń ścian zewnętrznych i przebudowy partii wejściowych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
28) teren - 4.28MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym; przebudowa może dotyczyć tylko docieplеń ścian zewnętrznych i wymiany okien na spełniające wymagania ochrony przed hałasem, z zachowaniem ustaleń wynikających z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
29) teren - 4.29UE - teren istniejącej zabudowy usługowej związanej ze stałym pobytem dzieci (usługi edukacji i opieki społecznej); obiekt winien posiadać rozwiązania techniczno-materiałowe zapewniające ochronę przed hałasem;
30) teren - 4.30.1P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, z dopuszczeniem nowej zabudowy realizowanej w obiektach nie wyższych niż istniejące. Wskaźnik zabudowy terenu

nie może przekraczać 50%. Wymagana modernizacja układu obsługi komunikacyjnej zakładu, z docelowym wyłączeniem wjazdu z ul. Łąkowej;

31) teren - 4.30.2P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, z zachowaniem stanu istniejącego zabudowy. Powiększanie powierzchni zabudowy, z zachowaniem przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - dopuszcza się tylko w przypadku wynikającym z obowiązku spełnienia wymagań w zakresie bezpieczeństwa pracy; dopuszczalne wprowadzenie funkcji usługowych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
32) teren - 4.30.3P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, ze wskazaniem realizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu na cele usługowe; wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 50%;
33) teren - 4.30.4P - teren urządzeń technologicznych, integralnie związanych z terenem 4.30.2P;
34) teren - 4.31UH - teren istniejących usług handlu; wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 60%, z obowiązkiem zapewnienia miejsc postojowych;
35) teren - 4.32P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej; wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 60%; wysokość budynków I kondygnacja nadziemna; dopuszcza się zmianę przeznaczenia oraz rozbudowy istniejących budynków na cele usługowe;
36) teren - 4.33P - teren istniejącej zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym usług handlu paliwami, z prawem rozbudowy obiektów istniejących, z zachowaniem wysokości I kondygnacji nadziemnej;
37) teren - 4.34MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zakazem zmiany szerokości elewacji budynków kształtujących pierzeję ul. Ujskiej; ew. rozbudowa budynków winna zapewniać jednorodną formę w zakresie formy całego budynku, z zachowaniem istniejącej wysokości. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
38) teren - 4.35MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących, z prawem budowy, na działkach niezabudowanych - budynków o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
39) teren - 4.35MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidziany do zagospodarowania. O ile w zespole zabudowy wyodrębniony zostanie budynek mieszkalny - obowiązująca wysokość wynosi II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ i zastosowanie formy dachów stromych na wszystkich budynkach;
40) teren - 4.36MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
41) teren - 4.37MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe. Teren działki nr ewid. 2138 może być przeznaczony na cele zabudowy usługowej w formie pasażu łączącego ul. Ujską z ul. Moniuszki i realizacją budynków o wysokości do II kondygnacji, z uwzględnieniem ukształtowania terenu (zabudowa tarasowa). W pierzei ul. Strzeleckiej ustala się zakaz zmiany formy budynków objętych ochroną konserwatorską;
42) teren - 4.38MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
43) teren - 4.39MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych i bliźniaczych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;

44) teren - 4.40MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, z zakazem zmiany formy obiektów objętych ochroną konserwatorską (pierzeja ul. Strzeleckiej);
45) teren - 4.41UH - tereny istniejącej zabudowy usługowej w obiektach handlowych, bez prawa ich rozbudowy;
46) teren - 4.42U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem wytwórczej w obiektach o wysokości I kondygnacji nadziemnej; wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 40%; wymagane zachowanie odległości od terenów linii kolejowej, wynikających z przepisów odrębnych;
47) teren - 4.43MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
48) teren - 4.44US - zagospodarowane tereny sportu - zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, z zakazem zabudowy;
49) teren - 4.45UE - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zakazem nowej zabudowy;
50) teren - 4.46MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
51) teren - 4.47U - teren istniejącej zabudowy usługowej, w szczególności usług kultury oraz zieleni urządzonej (parkowej);
52) teren - 4.48U - teren istniejącej zabudowy usługowej zamieszkania zbiorowego; dopuszcza się przebudowę budynku na cele mieszkalne, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy, chyba że powyższe będzie dotyczyć partii wejściowych do budynku, klatek schodowych lub dociepleń;
53) teren - 4.49U - teren istniejącego budynku usługowego, z prawem do przeznaczenia na cele usług konsumpcyjnych, w tym usług turystycznych, z możliwością przebudowy istniejącego budynku;
54) teren - 4.49UT - tereny istniejącej zabudowy usług rekreacji w budynkach tymczasowych; dopuszcza się zmianę zagospodarowania, w tym form zabudowy w budynkach jednokondygnacyjnych z dachem stromym - na podstawie jednego pozwolenia na budowę uwzględniającego kompleksowe zagospodarowanie terenu oraz ochronę istniejącego drzewostanu;
55) teren - 4.50UZ - teren istniejącego szpitala, z prawem do zabudowy obiektami związanymi z funkcją terenu oraz technicznym wyposażeniem w zakresie infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
56) teren - 4.51.1ZC - istniejący zabytkowy cmentarz katolicki; obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy o cmentarzach;
57) teren - 4.51.2ZC - istniejący zabytkowy cmentarz ewangelicko - augsburski, z obiektem usług sakralnych; zagospodarowanie i zabudowa wymaga zachowania przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisów o cmentarzach;
58) teren - 4.51.3ZC - rezerwa terenu umożliwiająca poszerzenie terenów cmentarzy czynnych;
59) teren - 4.52UKs - istniejący obiekt sakralny usług pogrzebowych, związany z obsługą terenu 4.51.1ZC;
60) teren - 4.53U - teren zabudowy usługowej w obiektach o wysokości nieprzekraczającej II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym; dopuszczalne również przeznaczenie terenu na cele powiększenia cmentarza;
61) teren - 4.54U - teren zabudowy usługowej w obiekcie nieprzekraczającym wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
62) teren - 4.55U - istniejący obiekt usługowy, z zakazem rozbudowy i nadbudowy;

63) teren - 4 56P - istniejący obiekt produkcyjny; dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę obiektu, z zachowaniem odległości od granicy działki zgodnej z warunkami technicznymi (zakaz budowy na granicy działki);
64) teren - 4.ZL - teren rekreacji w obszarze leśnym (park leśny), stanowiący uzupełnienie funkcji sąsiednich usług kultury i ochrony zdrowia; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, o ile nie wymaga to wycinki drzewostanu.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:
1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (4G, 4Ks1, 4Ks2, 4W, 4W1, 4W2, 4W3, 4W4, Ks, 4Kd1, 4Kd2, E);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych;
4) zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku - 4 ZP, w strefie przybrzeżnej Jeziora Strzeleckiego, z wymaganym wyznaczeniem skanalizowanych ciągów pieszych; obowiązuje zakaz zabudowy terenu - budynkami;
5) zagospodarowanie terenu zieleni naturalnej, oznaczonej na rysunku - 4Z (rekultywacja terenu).

## Rozdział 4.
KARCZEWNIK

**§51**.1. Rejon „Karczewnik" obejmuje tereny zabudowane w rejonie Jeziora Karczewnik (rejon ulic: Leśnej, Kochanowskiego i Karczewnik).
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) część istniejącej zabudowy mieszkaniowej Osiedla Leśnego, w rejonie ul. Gałczyńskiego i Broniewskiego;
2) istniejącą zabudowę w południowej pierzei ul. Leśnej oraz w rejonie ul. Kochanowskiego,
3) tereny wyłączone z zabudowy, tworzące ekosystem Jeziora Karczewnik; zgodnie z przepisami Prawa wodnego wymagany jest dostęp komunikacyjny do linii brzegu jeziora;
4) tereny leśne i przeznaczone do zalesienia;
5) istniejące zakłady produkcyjne w rejonie ul. Karczewnik.

2. Cały obszar „Karczewnik" znajduje się w strefie chronionego krajobrazu i obejmuje obszary wyłączone z zabudowy, o których mowa w ust.1 pkt 3 i 4. Dla określonych obszarów mają zastosowanie przepisy o lasach oraz przepisy o ochronie przyrody.

3. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §17, §26 ust.1 pkt 3 i 4, §27, §28, §32 oraz dz. I rozdz. 9.

4. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

5. System infrastruktury technicznej rejonu „Karczewnik” wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§52**.1. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren - 5.1U - teren zabudowy mieszkaniowej, przeznaczony do przekształcenia na funkcje usługowe w szczególności mieszkalnictwa zbiorowego, usług zdrowia, usług związanych z rekreacją; zabudowa terenu obiektami do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚. Ustala się nakaz zachowania istniejących terenów leśnych;
2) teren - 5.2MN/UT - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością funkcji uzupełniającej - obsługi turystyki, urządzeń sportu i rekreacji oraz realizacji bazy noclegowej w obiektach I kondygnacyjnych, z dachem o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚. Obszar stanowi jedną nieruchomość, bez wyodrębniania działek budowlanych;
3) teren - 5.3MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w pierzejach ulic ustala się zakaz zmiany szerokości elewacji frontowej budynków. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
4) teren - 5.4MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem uzupełniania pierzei ulicy - na działkach, które spełniają wymagania niniejszej uchwały. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
5) teren - 5.5.MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17,
6) teren - 5.6MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
7) teren - 5.7P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej; dopuszcza się rozbudowę budynków związaną z poprawą bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zakaz realizacji nowych obiektów wolno stojących;
8) teren - 5.8MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący tylko zachowanie istniejących budynków. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy maja zastosowanie stosowne ustalenia §17;
9) teren - 5.9MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący tylko zachowanie istniejących budynków; w zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mają zastosowanie stosowne ustalenia §17;
10) teren - 5.10MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem przekształceń na cele zabudowy usługowej i dopuszczeniem realizacji, w pierzei ul. Kochanowskiego - budynku I kondygnacyjnego, z dachem stromym, o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym oraz zabudowy zgodnej z przeznaczeniem, nie wyższej niż II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe - w pierzei ulicy dojazdowej. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
11) teren - 5.11MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przewidziany do zagospodarowania. Podział terenu na 3 działki budowlane. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚ oraz budynek usługowy lub gospodarczo-usługowy o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20˚; w budynkach mieszkalnych należy przewidzieć rozwiązania techniczne i materiałowe ścian osłonowych zapewniające ochronę przed hałasem;
12) teren - 5.12MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący zachowanie istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy, jako uzupełnienie

pierzei ulicy Kochanowskiego, z nawiązaniem w formie architektonicznej do zabudowy sąsiedniej. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mają zastosowanie stosowne ustalenia §17. Dla działki nr ewid. 2953 ustala się zabudowę budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, po rozbiórce istniejącej zabudowy; dla zabudowy gospodarczej ustala się wysokość I kondygnacji nadziemnej, z dachem jak w budynku mieszkalnym, usytuowanym kalenicowo do linii rozgraniczającej ulicę dojazdową;

13) teren - 5.13MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziane do realizacji na 6 działkach dla zabudowy bliźniaczej i jednej działce dla zabudowy wolno stojącej; wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚; z wyłączeniem działek nr ewid. 3399/2÷3 - na działkach zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie jednokondygnacyjnych bliźniaczych budynków gospodarczych, z zastosowaniem dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci jak w budynku mieszkalnym; budynki gospodarcze muszą być zlokalizowane przy tej samej granicy jak budynek mieszkalny, a w zabudowie wolno stojącej dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego wolno stojącego - bez prawa lokalizowania przy granicy działki sąsiedniej. We wszystkich budynkach należy stosować kalenicowe usytuowanie budynków w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę dojazdową. Budynki mieszkalne muszą posiadać rozwiązania techniczne i materiałowe chroniące przed hałasem od istniejącej linii kolejowej;
14) teren - 5.14MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia zabudowy jednym budynkiem na działce nr ewid. 3401, w linii zabudowy budynków sąsiednich. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mają zastosowanie stosowne ustalenia §17;
15) teren - 5.15MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziane do realizacji na 3 działkach dla zabudowy wolno stojącej i dwóch działkach dla zabudowy bliźniaczej; wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚; wskazane jest zintegrowanie pomieszczeń gospodarczych w jednej kubaturze z budynkiem mieszkalnym;
16) teren - 5.16Kp/U - teren działek w pierzei ul. Kochanowskiego przeznaczony na cele parkingu ogólnodostępnego. Na pozostałym terenie ustala się możliwość lokalizowania I kondygnacyjnych obiektów usługowych, z dachem stromym, w tym obiektów związanych z obsługą terenów rekreacyjnych;
17) teren - 5.17MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący zachowanie istniejących budynków mieszkalnych. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mają zastosowanie stosowne ustalenia §17;
18) teren - 5.18ZP - teren zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej (kąpielisko miejskie), z prawem do zabudowy brzegu Jeziora Karczewnik (pomosty) oraz budowy obiektów sezonowych związanych z obsługą terenu; obiekty muszą posiadać cechy architektury ogrodowej, wykonane głównie w materiale z drewna; w zagospodarowaniu należy przewidzieć powiązania piesze z wyznaczonym przejściem pieszym (5Kx) przy ul. Kochanowskiego oraz parkingami (5.18Kp);
19) tereny - 5.18Kp - tereny parkingów publicznych, służących obsłudze terenu kąpieliska miejskiego (5.18ZP);
20) teren - 5.19MN - teren zachowanej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń zabudowy mają zastosowanie stosowne ustalenia §17;
21) teren - 5.20P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów, z wyłączeniem obszaru ograniczonego nieprzekraczalną linią zabudowy. Na obszarze wyznaczonym do zabudowy wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 70%;

22) teren - 5Kx - teren projektowanego przejścia pieszego służącego w szczególności obsłudze terenów rekreacyjnych (5.18ZP). Wymagana szerokość - 2,5 ÷ 3,5m, ze ścieżką rowerową i realizacją w części pasa drogowego ul. Kochanowskiego. Poza ewidencyjnym rozgraniczeniem pasa drogowego należy zrealizować mur oporowy oraz balustrady, schody lub skarpy, w zależności od możliwości gruntowo-terenowych oraz zagospodarowanie zieleni urządzonej; rozgraniczenie z terenem 5.18ZP nie jest obowiązujące, przebieg przejścia pieszego może wynikać z opracowania projektu zagospodarowania terenów 5.18ZP, 5.18Kp oraz 5Kx;
23) teren - 5WS1 - teren okresowych wód powierzchniowych, stanowiący ciąg ekologiczny łączący obszary leśne oraz ekosystemy łąk nad Jeziorem Karczewnik, z zakazem zmiany ukształtowania terenu oraz podziału terenu na odrębne nieruchomości;
24) teren - 5N - teren przyrodniczy w strefie Jeziora Karczewnik; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obejmującą jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy, o wysokościach I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o wielospadowym nachyleniu połaci dachowych.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:
1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (5Ks1, 5Ks2, 5Ks3, 5Kd1, 5Kd2, 5Kd3, 5K4d);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych.

## Rozdział 5.
## PADEREWSKIEGO

**§53**.1. Rejon „Paderewskiego” obejmuje zespoły strukturalnych jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej ograniczone linią kolejową Poznań - Piła, ul. Mostową, rzeką Bolimką i ul. Paderewskiego. Głównymi elementami zagospodarowania są pierzeje istniejących ulic, w tym obiekty usług ogólnomiejskich oraz zespół zabudowy obiektów administracji publicznej.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obejmują:
1) teren ogrodów działkowych;
2) pierzeje usługowe ulic Mostowej i M. Dąbrowskiej;
3) pierzeje usługowo-mieszkaniowe ulic: Paderewskiego, Wiosny Ludów i Zwycięstwa;
4) tereny wyłączone z zabudowy, tworzące system terenów zielonych wzdłuż rzeki Bolimki.

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §18, §19, §26 ust.1 pkt 4 lit. a, b, d, oraz dz. I rozdz. 9.

3. Dla terenów oznaczonych 6.27 ÷ 29A i 6.30U oraz terenów wyznaczonych parkingów (Kp), zieleni urządzonej (ZP) oraz przejść pieszych (Kx) obowiązują przekształcenia terenu z uwzględnieniem:
1) rozbiórki I kondygnacyjnych obiektów usługowych;
2) uporządkowania obsługi komunikacyjnej, parkingów i przejść pieszych, w tym zieleni szpalerowej i starodrzewu, stanowiących elementy kompozycji przestrzennej obszaru;

3) zakazu przekształcania obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz formy dachu w istniejących budynkach ze stromym dachem;
4) nakazu przekształcenia formy budynku administracyjnego kształtującego pierzeję ul. Wiosny Ludów (6.29A);
5) nakazu stosowania formy dachu stromego przy przebudowie budynku usługowego (6.30U);
6) z wyłączeniem terenów 6.27A i 6.28A, zakazu grodzenia pozostałych terenów: zieleni urządzonej, ogólnodostępnej komunikacji pieszej i kołowej oraz budynków administracji publicznej.

4. W zagospodarowaniu doliny rzeki Bolimki, o którym mowa w ust.1 pkt 4, należy uwzględnić kompleksowe zagospodarowanie:
1) terenów zieleni urządzonej z urządzeniami sportowymi (ZP), służących obsłudze wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego;
2) ogólnomiejskiego ciągu pieszego ze ścieżką rowerową (Kx) łączącego ul. M. Dąbrowskiej z Targowiskiem Miejskim, ul. Zwycięstwa oraz ul. Notecką (wymagana realizacja drogi dojazdowej), w tym zieleni częściowo urządzonej kształtującej obudowę przejścia pieszego oraz zwartej zieleni wysokiej - izolującej teren kotłowni.

5. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

6. System infrastruktury technicznej rejonu „Paderewskiego” wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§54**.1. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 6.1U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem działalności produkcyjnej, która nie stanowi uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 60%. Maksymalna wysokość obiektów - II kondygnacje nadziemne;
2) teren - 6.2P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, z dopuszczalną rozbudową w pierzei ul. Mostowej, w szczególności na cele usług związanych z prowadzoną działalnością;
3) teren - 6.3MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących, z dachem stromym. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
4) teren - 6.4MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej, z przeważającą formą dachów stromych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
5) teren - 6.5MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w budynkach wolno stojących, z dachem stromym. W pierzei ul. Powstańców zachowuje się szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, z zakazem zmiany linii zabudowy. W pierzei ul. Piłsudskiego - możliwość przebudowy pierzei dotyczy tylko budynków zlokalizowanych na dz. nr ewid. 1044 i 1039 (zmiana formy dachu). Odrębne budynki usługowe, o wysokości I kondygnacji nadziemnej, niższej, o co najmniej 2,0 m od budynku mieszkalnego, mogą stanowić rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;

6) teren - 6.6MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych, o wysokości II kondygnacji ze stropodachem płaskim. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
7) teren - 6.7MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z dopuszczalną rozbudową budynków nieprzekraczającą 50% powierzchni zabudowanej;
8) teren - 6.8MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych o przeważającej wysokości III kondygnacji. Z wyłączeniem budynków II kondygnacyjnych zlokalizowanych na dz. nr ewid. 1130 ÷ 1133 - dla pozostałej zabudowy ustala się zakaz nadbudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
9) teren - 6.9MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się zabudowę usługową kształtującą pierzeję ul. Małachowskiego, w budynkach o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚;
10) teren - 6.10U - istniejący obiekt usługowy, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy budynku;
11) teren - 6.11MW-U - teren istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §19;
12) teren - 6.12MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i rozbudowy istniejących garaży. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18 i 19;
13) teren - 6.13UE - teren istniejącej zabudowy usługowej, usług związanych z edukacją (istniejący obiekt przedszkola). Dopuszcza się rozbudowę budynku w pierzei ul. Małachowskiego w gabarytach zabudowy istniejącej, z dopuszczeniem realizacji przebudowy i rozbudowy, obejmującej istniejący budynek - do III kondygnacji z dachem stromym;
14) teren - 6.14U/P - teren istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej, z możliwością przebudowy istniejących obiektów w liniach zabudowy kształtujących pierzeję ul. Mostowej, o wysokości nieprzekraczającej istniejącej zabudowy;
15) teren - 6.15MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z dopuszczeniem nowej zabudowy kształtującej pierzeje ul. Mostowej i ul. Wiosny Ludów. Wysokość budynków - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚;
16) teren - 6.16MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących z przeważająca formą dachu stromego dwuspadowego. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19. Przy nadbudowie istniejących budynków ze stropodachem płaskim - obowiązuje dach stromy i kalenica sytuowana równolegle do ulicy (ul. B. Prusa). Dopuszcza się sytuowanie I kondygnacyjnych budynków usługowych na obszarze ograniczonym maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;
17) teren - 6.17MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach o przeważającej wysokości III kondygnacji nadziemnych. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej. Na działce nr ewid.1000 dopuszcza się przebudowę budynków kształtujących pierzeję ul. Małachowskiego, o wysokości nieprzekraczającej III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, o ile nastąpi nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego lub II kondygnacji ze stropodachem płaskim, jako jednorodnej formy zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dla kształtowania pierzei ul. Wiosny Ludów obowiązuje forma dachu stromego o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35˚, równoległych do linii rozgraniczającej ulicę;
18) teren - 6.18U/P - teren istniejącej zabudowy usługowo-produkcyjnej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy istniejących budynków;

19) teren - 6.19MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach II ÷ III kondygnacji nadziemnych. Ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków o wysokości III kondygnacji. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
20) teren - 6.20U - teren zabudowy usługowej w obiekcie o wysokości II kondygnacji nadziemnych ze stropodachem płaskim i wysokości zgodnej z zabudową istniejących budynków mieszkalnych na terenie 6.21 MN. W formie budynku i elewacji kształtujacej pierzeję ul. Małachowskiego należy uwzględnić akcentowanie osi ul. Gen. Hallera;
21) teren - 6.21MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie szeregowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
22) teren - 6.22MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących, z dachem stromym. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
23) teren - 6.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym, z możliwością nowej zabudowy kształtującej pierzeję ul. Małachowskiego - w budynku wolno stojącym lub bliźniaczym, z podziałem działki nr ewid. 1054 - na dwie działki budowlane;
24) teren - 6.24A - teren istniejącej zabudowy administracyjnej (obiekt biurowy), z możliwością rozbudowy, bez prawa nadbudowy;
25) teren - 6.25U - teren istniejącej zabudowy usługowej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy;
26) teren - 6.26U - teren istniejącej zabudowy usługowej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy;
27) teren - 6.27A - teren obiektów administracji, w budynkach objętych ochroną konserwatorską. Ustala się zakaz przekształcania części budynków kształtujących pierzeję ulicy;
28) teren - 6.28A - teren obiektów administracji publicznej - ustalenia wg §53 ust. 3;
29) teren - 6.29A - teren obiektów administracji publicznej - ustalenia wg §53 ust. 3;
30) teren - 6.30U - teren istniejącej zabudowy usługowej - ustalenia wg §53 ust. 3;
31) teren - 6.31MN - U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez prawa rozbudowy istniejącego budynku;
32) teren - 6.32MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących objętych ochroną konserwatorską, o wysokich walorach estetycznych - istotnej w kształtowaniu pierzei ul. Wiosny Ludów. Na działce nr ewid. 1089/2 może być zrealizowany budynek mieszkalny II ÷ III kondygnacji nadziemnych, w formie nawiązującej do budynków istniejących, z zastosowaniem detalu, kształtu otworów okiennych i kolorystyki elewacji jak w budynkach historycznych; dopuszcza się usługę wbudowaną w parterze, pod warunkiem, że nie będzie zastosowane przeszklenie stosowane dla witryn sklepowych;
33) teren - 6.33MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie V kondygnacyjnej, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy budynkiem o wysokości IV kondygnacji nadziemnych, z obowiązującym przejściem bramowym; budynek kształtuje wgląd z ul. Małachowskiego, co powinno być uwzględnione w formie i detalu architektonicznym. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
34) teren - 6.34MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach II kondygnacyjnych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
35) teren - 6.35UKs - teren istniejącego kościoła - zachowanie formy zewnętrznej budynku;
36) teren - 6.36U - teren istniejącej zabudowy usługowej; dopuszczalna nowa zabudowa o wysokości I kondygnacji - w południowej części działki. Wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 40%;

37) teren - 6.37MW - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości III ÷ IV kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym (poddasze użytkowe) oraz dopuszczalną realizacją garażu podziemnego w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
38) teren - 6.38MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18,
39) teren - 6.39MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przeważającą formą dachów stromych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
40) teren - 6.40MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi w budynku, o wysokości I i II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym; główną bryłę budynku należy sytuować w obowiązującej linii zabudowy w odległości, co najmniej 4,0m od północnej granicy działki oraz z:
    a) usytuowaniem usługi wbudowanej w parterze budynku lub w dobudowie kształtującej pierzeję ulicy (30% powierzchni domu mieszkalnego),
    b) dopuszczalną dobudową garażu jednokondygnacyjnego, z usytuowaniem szczytu przy granicy działki nr ewid. 4232/3,
    c) formą dachu i nachyleniu zbliżonym do bud. nr 22 i 24; nachylenie dotyczy wszystkich części budynku; wymagane symetryczne nachylenie połaci dachowych,
    d) szerokością elewacji frontowej nie mniejszej niż 12,0m i poziomem posadowienia parteru nie niżej niż 60,3m n.p.m. i nie wyżej niż 60,6m n.p.m.,
    e) dopuszczalną lokalizacją partii wejściowej w nieprzekraczalnej linii zabudowy w pierzei ul Wiosny Ludów;
41) teren - 6.41A - teren istniejących obiektów administracji publicznej; w przekształceniach formy zewnętrznej należy wyróżnić partię wejściową i elewację, jako elementy identyfikujące obiekty użyteczności publicznej;
42) teren - 6.42MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach II i III kondygnacyjnych, wolno stojących. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
43) teren - 6.43UKs - teren zabudowy usługowej o szczególnym znaczeniu w kształtowaniu osi widokowych ulic: Paderewskiego i Krasińskiego; wskazane przeznaczenie na cele usług kultu religijnego, jako lokalizacja zamienna ze względu na przewidzianą rozbiórkę istniejącego obiektu Kościoła Ewangelicko-Metodystycznego;
44) teren - 6.43U - teren istniejącej zabudowy usługowej; wymagane przekształcenie zabudowy w jeden obiekt usługowy, gwarantujący architektoniczną obudowę skrzyżowania, z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej terenu 6.43UKs, z wyjazdem Kx1 oraz zagospodarowaniem zieleni i miejsc postojowych; rozgraniczenie terenu 6.43ZP nie jest obowiązkowe pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania obejmującego teren 6.43ZP, 6.43U i 6.43UKs;
45) teren - 6.43ZP - teren zieleni urządzonej na przedpolu docelowej zabudowy terenu usługowego 6.43U, z zastosowaniem ustaleń pkt 44; do czasu przekształcenia zabudowy na całym obszarze - dla zabudowy działki nr ewid. 1417/5 ustala się zasadę tymczasowego zagospodarowania oraz dopuszcza przebudowę istniejącego budynku, a w zakresie partii wejściowej niezbędną rozbudowę, o ile związana będzie z poprawą rozwiązań funkcjonalnych i estetycznych obiektu;
46) teren - 6.44MN-U - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi, w budynkach objętych ochroną konserwatorską. Zabudowa kształtuje pierzeję ul. Zwycięstwa; ustala się nakaz zachowania formy zewnętrznej budynków;

47) teren - 6.45MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach V kondygnacyjnych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
48) teren - 6.45KG - teren istniejących garaży w budynkach jednokondygnacyjnych, z prawem do wyodrębnienia terenu działki budowlanej, na której może być zrealizowany garaż wielopoziomowy o wysokości nieprzekraczającej II kondygnacji nadziemnych, z zapewnieniem służebności drogowych w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu;
49) teren - 6.46MN - teren jednej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
50) teren - 6.47MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - budynek V kondygnacyjny. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
51) teren - 6.48MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w budynkach V kondygnacyjnych, bez prawa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
52) teren - 6.49U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy;
53) teren - 6.50MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych z dachem stromym. W linii rozgraniczającej teren 6.51.UH należy zrealizować ogrodzenie pełne, jednorodne na całej długości rozgraniczenia; dopuszcza się również zabudowę w formie architektury ogrodowej (altany, wiaty), przy zastosowaniu jednakowej wysokości zadaszenia na wszystkich działkach. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17 i 19;
54) teren - 6.51UH - teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu, w obiekcie o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych; w formie architektonicznej obiektu należy wyróżnić kształtowanie wglądu z ul. Zwycięstwa. Na terenie należy zapewnić miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż określona w niniejszej uchwale. Wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki wymagane są nasadzenia zwartej zieleni izolacyjnej, średnio-wysokiej; obsługa terenu (wjazd i wyjazd) następuje tylko z wyznaczonej drogi wewnętrznej - KDW, z dopuszczeniem wyjazdu na drogę główną na prawy skręt (zakaz skrętu w lewo);
55) teren - 6.52MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy. Dla budynku mieszkalnego obowiązują zasady przekształceń zgodnie z §17;
56) teren - 6.53U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zakazem rozbudowy;
57) teren - 6.54UH - teren przewidziany dla realizacji Targowiska Miejskiego - sprzedaż placowa, z zadaszeniem, w tym transparentnym - nad przejściami dla pieszych; realizacja winna obejmować kompleksowe zagospodarowanie terenu - UH, KDW, Kp, Kx i Z (rozgraniczenia terenów nie są obligatoryjne), z uwzględnieniem:
    a) całego terenu przewidzianego do zagospodarowania,
    b) obsługi komunikacyjnej kołowej łączącej ul. Zwycięstwa z ul. Notecką, z wymaganą ilością miejsc postojowych w stosunku do powierzchni sprzedaży placowej,
    c) przejść pieszych i zieleni wysokiej,
    d) realizacji obiektu obsługi (budynek administracyjno-socjalny);
58) teren - 6.55UH - teren istniejącej zabudowy usługowej, w tym usług handlu, z zakazem powiększania wskaźnika zabudowy terenu.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:
1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (6C, 6Kd1, 6Kd2, E);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust.2 i ich przeznaczeniem;

3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych.

## Rozdział 6.
SŁONECZNA

**§55**.1. Rejon „Słoneczna” stanowi teren rozwojowy mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz terenów o funkcji usługowej, w tym usługowo-produkcyjnej, ograniczony rzeką Bolimką, nieczynną linią kolejową, granicą wsi Rataje oraz ul. Zwycięstwa.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) zespół projektowanej zabudowy jednorodzinnej wzdłuż korytarza ekologicznego rzeki Bolimki;
2) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3) projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową w rejonie ulic Słonecznej i Zwycięstwa;
4) projektowane powiązanie komunikacyjne ul. Noteckiej z terenem Targowiska Miejskiego, w tym most na rzece Bolimce.

2. Dla zasad przekształceń terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz produkcyjnej mają zastosowanie przepisy ogólne niniejszej uchwały.

3. Na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o której mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązuje scalenie gruntów zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami i ponowny podział terenu, z zachowaniem zasad określonych w § 39 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

4. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

5. System infrastruktury technicznej rejonu „Słoneczna” wymaga rozbudowy, w tym wykonania zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§56**.1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej i bliźniaczej, lokalizowanej na terenach przewidzianych do zagospodarowania, ustala się następujące zasady zabudowy:
1) wysokość budynków I kondygnacja nadziemna, z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
2) dach stromy, o nachyleniu przeważającej powierzchni połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, z kalenicą usytuowaną zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z zakazem stosowania niesymetrycznego nachylenia połaci dachowych, chyba że z oznaczenia na rysunku wynika inaczej;
3) nakaz jednorodnego kształtowania zabudowy ulicy, z zastosowaniem następujących zasad:
   a) zbliżonej szerokości elewacji frontowej,
   b) wykończenia zewnętrznego budynku w zbliżonej kolorystyce, przy zastosowaniu podobnych materiałów wykończeniowych,
   c) obowiązującego jednakowego koloru pokrycia dachowego,

d) wysokości okapu, co najmniej w części budynku, takiej samej jak w budynku na jednej z sąsiednich działek,
e) niewyróżniania budynku formami architektonicznymi stanowiącymi dominanty przestrzenne lub wysokościowe,
f) pożądanego stosowania elementów powtarzalnych, w detalu architektonicznym, dla wszystkich budynków zlokalizowanych w pierzei ulicy,
g) wyróżnianie, w formie architektonicznej, zabudowy lokalizowanej na działkach narożnych, których elewacja kształtuje pierzeję dwóch ulic, bez znaczącego różnicowania wysokości budynku;

4) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 40% (stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki) oraz co najmniej 40% powierzchni działki - biologicznie czynnej.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej, lokalizowanej na terenach przewidzianych do zagospodarowania, ustala się:
1) przeważającą wysokość budynków - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ i nie większym niż 45˚, w tym poddasze użytkowe;
2) zasadę zróżnicowania wysokości w budynku poprzez niejednorodną wysokość kalenicy;
3) realizację każdej elewacji tworzącej pierzeję ulicy wg jednakowej formy architektonicznej, w szczególności formy partii wejściowej oraz obowiązkiem jednakowego poziomu posadowienia garaży (na terenie lub w zagłębieniu);
4) jednakową kolorystykę ścian oraz pokrycia dachowego, z zakazem różnicowania kolorystycznego jednego segmentu; ustalenie powyższe nie dotyczy tylko partii wejściowej do budynku;
5) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 60% (stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki) oraz co najmniej 20% powierzchni działki - biologicznie czynnej.

3. Wyznaczony zespół zabudowy zwartej nie musi stanowić jednego budynku; poszczególne segmenty mogą być oddzielone dylatacją.

**§57**.1. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 7.1MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem przekształceń na cele usługowe, z zabudową w obiektach jednokondygnacyjnych na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 50%;
2) teren - 7.2P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej, z prawem do przebudowy i rozbudowy istniejących budynków ze względów technologicznych, poprawy warunków higieniczno-sanitarnych i bezpieczeństwa pracy. Wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 80%. Na całym obszarze obowiązuje służebność w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej (kolektor deszczowy odprowadzający ścieki do piaskownika - 7Kd1) oraz w zakresie infrastruktury technicznej i wymaganych służebności drogowych zapewniających dostęp do ul. Noteckiej;
3) teren - 7.3UH - teren zabudowy usługowej w szczególności usług handlu przewidziany do zagospodarowania, w budynku o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, kształtującym pierzeję ul. M. Dąbrowskiej;
4) teren - 7.3Kp - teren parkingu służącego obsłudze terenów 7.2P i 7.3UH;
5) teren - 7.4MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowanym podziałem na działki budowlane, w tym:

a) jedna działka zabudowy istniejącej, oznaczenie - 7.4.0, dla której obowiązują stosowne ustalenia §17 oraz dz. I - rozdz. 9;
b) trzy działki z zabudową w budynkach wolno stojących, oznaczenie - 7.4.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56;
c) sześć działek z zabudową w budynkach bliźniaczych, z dopuszczeniem scalenia działek i budowy domu wolno stojącego, oznaczenie - 7.4.2, z zastosowaniem wymogów §56 ust.1,
d) dwie działki z zabudową w budynkach o wysokości I kondygnacji nadziemnej, wolno stojących, z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚, z ew. wykorzystaniem części poddasza na cele użytkowe, oznaczenie 7.4.3;

6) teren - 7.5MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością realizacji jednego budynku usługowego, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, z wyróżnieniem w formie architektonicznej akcentowania naroża ul. M. Dąbrowskiej i projektowanej ulicy wewnętrznej;
7) teren - 7.6MN - teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla zabudowy w pierzei ul. Noteckiej ustala się zakaz zmiany szerokości elewacji frontowej budynków. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, a dla zabudowy projektowanej ustala się:
   a) dwie działki z zabudową w budynkach wolno stojących, oznaczenie - 7.6.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1,
   b) osiem działek z zabudową w budynkach bliźniaczych, z dopuszczeniem scalenia działek i budowy domu wolno stojącego, oznaczenie - 7.6.2, z zastosowaniem wymogów §56 ust.1;
8) teren - 7.7MN - teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w pierzei ul. Noteckiej - obowiązują ustalenia jak dla terenu 7.6MN, a dla zabudowy projektowanej - oznaczenie 7.7.1 - ustala się podział na cztery działki budowlane, z zabudową w budynkach o wysokości I kondygnacji nadziemnej, wolno stojących, z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚, z ew. wykorzystaniem części poddasza na cele użytkowe;
9) teren - 7.8MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych, z dachem płaskim, z zakazem zmiany szerokości elewacji frontowej budynków w pierzei ul. Asnyka. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
10) teren - 7.9MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
11) teren - 7.10MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w szczególności w budynkach wolno stojących, w tym zabudowa usługowa kształtująca naroże ul. Noteckiej i ul. Szenwalda. Na działkach z dostępem do ul. Noteckiej dopuszcza się zabudowę usługową, w budynkach o wysokości I kondygnacji nadziemnej, lokalizowaną w głębi działki. Ustala się zakaz rozbudowy budynków bliźniaczych w pierzei ul. Szenwalda;
12) teren - 7.10U - teren istniejącej zabudowy usługowej; ustala się zakaz nadbudowy budynku, z dopuszczalną przebudową obiektu;
13) teren - 7.11MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
14) teren - 7.12A - teren administracji publicznej, z prawem do rozbudowy istniejących budynków, z zachowaniem linii zabudowy w pierzei ul. Noteckiej;

15) teren - 7.13MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
16) teren - 7.14U - teren zabudowy usługowej, z następującymi warunkami zagospodarowania i zabudowy:
    a) adaptacja istniejących obiektów, z ograniczeniem prawa do rozbudowy tylko w zakresie przekształceń elewacji i formy partii wejściowych do budynku,
    b) rozbiórka istniejących budynków i realizacja nowej zabudowy usługowej w pierzei ul. Noteckiej, w budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej i dachu stromym o nachyleniu nie mniejszym niż 30˚,
    c) wskaźnik zabudowy działki nieprzekraczający 60% i wymagana ilość miejsc postojowych nie mniejsza niż określona w §36;
17) teren - 7.15MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, a dla nowej zabudowy ustala się:
    a) jedną działkę z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.15.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust.1,
    b) cztery działki z zabudową w budynkach bliźniaczych, oznaczenie - 7.15.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 1;
18) teren - 7.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia zabudowy na działkach niezabudowanych - budynkami wolno stojącymi w linii zabudowy istniejącej, ze wskazaniem nawiązania do formy architektonicznej budynków sąsiednich;
19) teren - 7.17MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych i wolno stojących, z dachem płaskim. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
20) teren - 7.18MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierzei ul. Zwycięstwa, z możliwością budowy, na działce nr ewid. 1383 - budynku wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w formie architektonicznej nawiązującej do istniejącego, na działce, budynku mieszkalnego, z zachowaniem służebności zjazdu z drogi wojewódzkiej;
21) teren - 7.19MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
22) teren - 7.20MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń zabudowy kształtującej pierzeję ul. Kusocińskiego obowiązują stosowne ustalenia §17;
23) teren - 7.21MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczalnym wtórnym podziałem na dwie działki budowlane z wyodrębnioną służebnością drogową; na każdej wyodrębnionej działce mogą być zrealizowane dwa budynki: budynek mieszkalny o wysokości II kondygnacji nadziemnych i budynek gospodarczy o wysokości I kondygnacji nadziemnej;
24) teren - 7.22MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania na sześciu działkach budowlanych; zabudowa budynkami wolno stojącymi kształtującymi pierzeję ulicy wewnętrznej 7.22KDW, z usytuowaniem kalenicy równoległym do linii rozgraniczającej ulicę i wysokości budynków do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚; dla działki zabudowanej, oznaczonej symbolem 7.22.1, w zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
25) teren - 7.22KDW - teren drogi wewnętrznej stanowiącej współwłasność użytkowników działek, dla których zapewnia dostęp do drogi publicznej; dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej z działki oznaczonej symbolem 7.22.1, z ograniczonym zjazdem z drogi

głównej (zjazd na prawe skręty); wyznaczona droga i droga wewnętrzna 7.22KDW muszą być ogólnodostępne;

26) teren - 7.23RM - teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie sadowniczym; dla przekształceń budynku mieszkalnego mają zastosowanie stosowne ustalenia §17; na wyznaczonym terenie mogą być realizowane obiekty gospodarcze i magazynowe służące produkcji rolnej; wysokość nowej zabudowy winna nawiązywać do formy i wysokości budynków istniejących;
27) teren - 7.23R - teren użytków rolnych istniejącego gospodarstwa sadowniczego, wyłączony z zabudowy;
28) teren - 7.24UHp - teren handlu paliwami (istniejąca stacji paliw) i obsługi samochodów; dopuszczalna przebudowa związana z dostosowaniem do wymogów ochrony środowiska;
29) teren - 7.25MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na czterech działkach budowlanych, z możliwością zabudowy usługowej w budynkach jednokondygnacyjnych; w zakresie przekształceń istniejącej zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17;
30) teren - 7.26MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na czterech działkach budowlanych, z wymaganym scaleniem i ponownym podziałem. Na każdej działce może być zrealizowany budynek mieszkalny wolno stojący, z symetrycznym dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ - 45˚, z zastosowaniem wymagań §56 ust. 1 oraz bliźniaczy budynek gospodarczy, z dachem stromym;
31) teren - 7.27MN-U - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z budynkiem mieszkalnym wolno stojącym wg warunków jak dla terenu 7.26MN oraz możliwością budowy budynku usługowego o wysokości I kondygnacji nadziemnej i nachyleniu połaci dachowej nie mniejszym niż 30˚;
32) teren - 7.28MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
    a) jednej działki z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.28.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust.1,
    b) sześciu działek z zabudową w budynku szeregowym, bliźniaczym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.28.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2;
33) teren - 7.29MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
    a) dwóch działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.29.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1,
    b) czterech działek z zabudową w budynku szeregowym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.29.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2;
34) teren - 7.30MN-U - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z wyodrębnieniem 2 ÷ 3 działek budowlanych, oznaczonych 7.30.1 ÷ 3 - z budynkiem mieszkalnym wolno stojącym i budynkiem usługowym wg ustaleń jak dla 7.27MN-U; w przypadku podziału terenu na dwie działki budowlane - obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych w przestrzeni działek oznaczonych 7.30.1 i 7.30.3;
35) teren - 7.31MN - teren nowej zabudowy w szczególności mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
    a) czterech działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.31.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1, oraz możliwością realizacji obiektu usługowego - zintegrowanego z budynkiem mieszkalnym,
    b) pięciu działek z zabudową w budynku szeregowym, bliźniaczym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.31.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2;
36) teren - 7.32MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:

a) sześciu działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.32.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1,
b) sześciu działek z zabudową w budynku szeregowym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.32.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust.2;

37) teren - 7.33MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
38) teren - 7.34MN - teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierzei ul. Zwycięstwa, z uzupełnieniem zabudowy od strony ulicy wewnętrznej, z dostępem od ul. Słonecznej; ulica wewnętrzna zapewnia dostęp dla wszystkich działek, co umożliwia likwidację zjazdów z drogi wojewódzkiej. Wyznaczona ulica wewnętrzna (KDW) i przejścia piesze stanowią współwłasność użytkowników działek, dla których zapewniają dostęp do drogi publicznej (KD-D) i muszą być ogólnodostępne. Na terenie wyodrębnia się:
a) cztery działki zabudowane budynkami wolno stojącymi, dla których mają zastosowanie warunki, o których mowa w §17,
b) pięć działek, z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.34.1, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 1;
39) teren - 7.35 MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przewidzianej zabudowy usługowej w budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem o nachyleniu połaci, co najmniej 20˚, z nawiązaniem do formy zabudowy istniejącej w pierzei ul. Zwycięstwa;
40) teren - 7.35MN - - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
41) teren - 7.36MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
a) trzech działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.36.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1,
b) czterech działek z zabudową w budynku szeregowym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.36.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2;
42) teren - 7.37MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem ośmiu działek z zabudową w budynku szeregowym lub szeregowo - atrialnym, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2;
43) teren - 7.38MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych; ustalenia jak dla terenu 7.37MN;
44) teren - 7.39MN - teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
a) jednej działki z istniejącą zabudową w budynku wolno stojącym, w pierzei ul. Słonecznej, oznaczenie - 7.39.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §17,
b) czterech działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.39.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 1;
45) teren - 7.40MN - teren nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
a) czterech działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.40.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust.1,
b) jednej działki z zabudową w budynku wolno stojącym o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚, z ew. wykorzystaniem części poddasza na cele użytkowe, oznaczenie - 7.40.2;
46) teren - 7.41U - teren zabudowy istniejącego gospodarstwa ogrodniczego, z prawem do przekształcenia na cele usługowe, z zabudową o wysokości I kondygnacji nadziemnej z

dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30˚, z kształtowaniem zabudowy w pierzei ul. Słonecznej;

47) teren - 7.42MN - teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
   a) jednej działki zabudowanej, z zastosowaniem stosownych ustaleń §17;
   b) pięciu działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.42.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust.1,
   c) jednej działki z zabudową w budynku wolno stojącym o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚, z ew. wykorzystaniem części poddasza na cele użytkowe, oznaczenie - 7.42.2;
48) teren - 7.43MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
   a) jednej działki zabudowanej, z zastosowaniem stosownych ustaleń §17;
   b) sześciu działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.43.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1,
   c) sześciu działek z zabudową w budynku szeregowym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.43.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2;
49) teren - 7.44MN - teren nowej zabudowy w szczególności mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem:
   a) jednej działki z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.44.1, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust. 1, oraz możliwością realizacji obiektu usługowego - zintegrowanego z budynkiem mieszkalnym,
   b) trzech działek z zabudową w budynku szeregowym lub szeregowo - atrialnym, oznaczenie - 7.44.2, z zastosowaniem wymogów § 56 ust. 2,
   c) dwóch działek z zabudową w budynku wolno stojącym, oznaczenie - 7.44.3, z zastosowaniem warunków, o których mowa w §56 ust.1 oraz możliwością budowy budynku usługowego, zlokalizowanego przy granicy działki sąsiedniej (zabudowa bliźniacza); dla zabudowy przy granicy obowiązuje taka sama wysokość obiektu - I kondygnacja nadziemna i dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚;
50) teren - 7.45MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej na trzech działkach budowlanych. Dla budynków mieszkalnych wolno stojących ustala się wysokość II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚;
51) teren - 7.46MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością podziału terenu na cztery działki budowlane. Dla budynków mieszkalnych obowiązują warunki określone w §56 ust.1;
52) teren - 7.47P - teren dla zabudowy produkcyjnej i usługowej, z lokalizacją budynku mieszkalnego właściciela; warunki zabudowy jak dla terenu 7.48MN-U/P;
53) teren - 7.48MN-U/P - teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, z dopuszczeniem produkcyjnej oraz możliwością podziału terenu na 1 ÷ 4 działek budowlanych, z lokalizacją zabudowy tylko usługowej, w tym również zabudowy produkcyjnej. O ile w zespole zabudowy wyodrębniony zostanie budynek mieszkalny - obowiązuje wysokość II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, a dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - I kondygnacja nadziemna, z dachem o nachyleniu nie mniejszym niż 20˚. Prowadzona działalność produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla terenów zabudowy mieszkaniowej; nieprzekraczalna linia zabudowy od działki produkcyjnej (7.50P) dotyczy lokalizacji budynków związanych ze stałym pobytem ludzi; dla zabudowy gospodarczej obowiązuje odległość od granicy działki sąsiedniej nie mniejsza niż 5,0m;

54) teren - 7.49MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy, z wyłączeniem dociepleń ścian zewnętrznych i przebudowy partii wejściowej do budynku;
55) teren - 7.50P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z przeznaczeniem, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości istniejącej zabudowy;
56) teren - 7.51U - teren zabudowy usługowej, w budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej;
57) teren - 7.52UT - teren usług rekreacyjno-sportowych, z możliwością zabudowy budynkiem związanym z obsługą terenu, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, z możliwością zróżnicowania wysokości w różnych częściach budynku; wymagany poziom posadowienia budynku 57,0 ÷ 57,5m n.p.m. oraz wyróżnienie w formie budynku - akcentu architektonicznego na zamknięciu osi projektowanej ulicy głównej;
58) teren - 7.53US - teren sportu, w tym urządzenia istniejącego boiska, z możliwością realizacji budowli i urządzeń sportowych oraz jednego budynku obsługi o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30˚ i poziomie posadowienia parteru budynku - 57,0 ÷ 57,5m n.p.m. Dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane; na każdej wydzielonej działce może być zrealizowany jeden budynek obsługi.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:
1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (Ks, 7Kd1, 7Kd2, 7Kd3, E),
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych.

## **Rozdział 7.**
## ŚRODMIEŚCIE

**§58**.1. Rejon Śródmieścia, obejmuje śródmiejski zespół jednostek strukturalnych miasta o przeważającej funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz zabudowy usługowej, w tym obszar zabytkowego centrum miasta.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) przestrzeń publiczną, o której mowa w §22 pkt 1 (8KD-X);
2) historyczną zabudowę w obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego miasta;
3) istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług ogólnomiejskich;
4) tereny sportu i rekreacji, tworzące obudowę Jeziora Miejskiego.

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §24, §25 i dz. I rozdz. 9 oraz szczególne warunki techniczne odnoszące się do zabudowy śródmiejskiej.

3. Dla przestrzeni Rynku (8KD-X) mają zastosowanie ustalenia §23 ust. 3 niniejszej uchwały oraz przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

5. System infrastruktury technicznej rejonu „Śródmieścia" wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§59**.1. Dla określenia struktury przestrzennej jednostki śródmiejskiej oraz warunków zabudowy wyodrębniono rejony oznaczone następującymi symbolami cyfrowymi:
1) centrum miasta, obejmujące zabytkowe założenie urbanistyczne - 8.1;
2) rejon ograniczony ulicami: Dworcową, Paderewskiego, Ks. Malepszego - 8.2;
3) rejon ograniczony ulicami: Kościuszki, Marcinkowskiego, Jagiełły - 8.3;
4) rejon ulic: Mickiewicza, Krasińskiego, Reymonta, Drewsa - 8.4;
5) rejon ulic: Buszczaka, Staszica i Jeziora Miejskiego - 8.5.

2. Na terenach nieobjętych ustaleniami §§ 59 ÷ 63 - zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty, chyba że z treści uchwały wynika inaczej i ustala:
1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (8G1, 8G2, 8Kd1, 8Kd2, 8Kd3, 8Kd4, 8Ks1, 8Ks2, 8W);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych;
4) prawo dla zabudowy budowlami przywodnymi - linii brzegu Jeziora Miejskiego na terenie oznaczonym 8WS;
5) zagospodarowanie promenady wzdłuż Jeziora Miejskiego.

**§60**. Dla poszczególnych terenów jednostki strukturalnej 8.1, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 8.1.1U - teren usług ogólnomiejskich o istotnym znaczeniu w kształtowaniu przestrzeni centrum usługowego miasta, jako elementu zamykającego oś ul. Wojska Polskiego. Zabudowa może nastąpić na podstawie konkursu realizacyjnego, zgodnie z wymaganiami dla twórczych prac projektowych. Celem konkursu jest optymalne rozwiązanie przestrzenne uwzględniające historyczny układ uliczny, kontekst zabytkowej zabudowy, w szczególności kościoła oraz założenia urbanistycznego ul. Kościuszki. Ustalenia konkursu winny zawierać:
   a) określenie celu gwarantującego rozwiązanie o wysokich walorach architektoniczno-urbanistycznych przestrzeni publicznej,
   b) sposób zagospodarowania całego kwartału, w powiązaniu z istniejącym założeniem ul. Kościuszki,
   c) sposób zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz usytuowania miejsc postojowych,
   d) sposób zagospodarowania terenów istniejącej zabudowy, dotyczący jej adaptacji, przekształcenia lub likwidacji,

e) przejść pieszych oraz sposobu parkowania samochodów osobowych. W rozwiązaniu przestrzennym należy uwzględnić powiązania komunikacyjne i obsługę dla terenu 8.2.11A;

2) teren - 8.1.2M - teren istniejącej zabytkowej zabudowy kształtującej pierzeję założenia urbanistycznego ul. Kościuszki (domy tkaczy); ustala się zakaz zmiany formy zabudowy i jej gabarytów;
3) teren - 8.1.2U - teren istniejącej zabudowy usługowej w pierzei ul. Kościuszki (Muzeum); obowiązuje zachowanie formy budynku, z możliwością rozbudowy w pierzei ul. Składowej przy zachowaniu wysokości jak w budynku istniejącym;
4) teren - 8.1.3U - teren istniejącej zabudowy usługowej. W zakresie przekształceń obowiązuje zakaz nadbudowy istniejącego budynku;
5) teren - 8.1.4M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtującej pierzeję ul. Kościuszki. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
6) teren - 8.1.5U - teren istniejącej zabudowy usługowej; dopuszcza się przekształcenia, w pierzei ulicy, w gabarytach zabudowy historycznej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
7) teren - 8.1.6M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §18;
8) teren - 8.1.7U - teren istniejącej zabudowy usługowej - do zachowania;
9) teren - 8.1.8M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń pierzei ul. Żeromskiego obowiązują stosowne ustalenia §16; w pierzei ul. Marcinkowskiego zachowuje się zabudowę. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §18;
10) teren - 8.1.9M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem obustronnych pierzei kształtowania ulic: Żeromskiego i Marcinkowskiego oraz ciągu pieszo-jezdnego. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
11) teren - 8.1.10UZ - teren istniejącego szpitala, z możliwością nowej zabudowy w szczególności kształtującej zamknięcie terenu w pierzei ul. Bosej, z realizacją parkingu na przedpolu obiektu szpitala;
12) teren - 8.1.11M - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiącej odtworzenie historycznej pierzei ul. Żeromskiego; zabudowa winna spełniać następujące warunki:
    a) wysokość III kondygnacji nadziemnych, z posadowieniem parteru nie wyżej niż 0,30m od poziomu chodnika,
    b) dach stromy, o nachyleniu nawiązującym do istniejącej zabudowy w pierzei ul. Żeromskiego, ze wskazanym zastosowaniem formy szczytu na części poddasza (analogia do formy poddaszy występujących w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej na obszarze miasta Chodzieży),
    c) pionowe podziały elewacji nawiązujące do podziału historycznego na działki budowlane,
    d) zasady obowiązujące dla zabudowy na obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego, o których mowa w §16 oraz §25;
13) teren - 8.1.12M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług; obowiązują ustalenia §16 oraz §25;
14) teren - 8.1.13UE - teren zabudowy usługowej związanej z edukacją. Obowiązuje zachowanie formy istniejącego budynku, z możliwością rozbudowy w pierzei ulicy;
15) teren - 8.1.14M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
16) teren - 8.1.15M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;

17) teren - 8.1.16M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
18) teren - 8.1.17UKs - istniejący zabytkowy obiekt sakralny, stanowiący element identyfikacji centrum miasta - obowiązuje zakaz przekształceń formy architektonicznej;
19) teren - 8.1.18M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym zabudowy kształtującej pierzeję Rynku, z zakazem przekształceń. W pierzei ul. Sienkiewicza obowiązują przekształcenia służące odtworzeniu historycznej pierzei ulicy. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
20) teren - 8.1.19M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
21) teren - 8.1.20M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
22) teren - 8.1.21M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
23) teren - 8.1.22M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
24) teren - 8.1.23M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
25) teren - 8.1.24M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
26) teren - 8.1.25M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
27) teren - 8.1.26M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
28) teren - 8.1.27M- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §18;
29) teren - 8.1.28UE - teren zabudowy usługowej związanej z edukacją; ustala się zakaz przekształceń obiektów objętych ochroną konserwatorską;
30) teren - 8.1.29U - teren zabudowy usługowej, w pawilonach jednokondygnacyjnych, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy w północnej pierzei ciągu pieszego;
31) teren - 8.1.30US - teren sportu i rekreacji przewidziany do zagospodarowania, bez prawa zabudowy budynkami; działka może stanowić integralną część terenu 8.1.30U;
32) teren - 8.1.30U - teren usług kultury, z zabudową na granicy terenu 8.1.28UE, z przejściem lub przejazdem bramowym nad ciągiem pieszym ul. Harcerskiej. Przy dobudowie wymagane jest nawiązanie do wysokości zabudowy sąsiedniej na terenie szkoły, z kształtowaniem pierzei ulicy oraz wyróżnieniem wysokości obiektu na zamknięciu osi kompozycyjnej przejazdu do Jeziora Miejskiego (Kx-1);
33) teren - 8.1.31M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością zabudowy w pierzei ul. Zamkowej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
34) teren - 8.1.32U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem nowej zabudowy w pierzei ul. Zamkowej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
35) teren - 8.1.33M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
36) teren - 8.1.34M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
37) teren - 8.1.35M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
38) teren - 8.1.36M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej; obowiązują ustalenia §16;
39) teren - 8.1.37M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej lub usługowej kształtującej naroże ulic; obowiązują ustalenia §16;

40) teren - 8.1.37U - teren zabudowy usługowej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy przekraczającej 20% powierzchni istniejącej zabudowy; w zakresie przekształceń obowiązuje nawiązanie do gabarytów i formy zabudowy historycznej;
41) teren - 8.1.38UE - teren zabudowy usługowej związanej z edukacją - zachowanie przeznaczenia oraz zabudowy terenu, z zakazem nadbudowy budynku i zmiany formy dachu;
42) teren - 8.1.39U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością przebudowy i rozbudowy obiektów przy zachowaniu wysokości II kondygnacji i formy dachu stromego;
43) teren - 8.1.40M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
44) teren - 8.1.41MW - teren istniejącej zabudowy przewidzianej do rozbiórki, z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zabudowa jednym lub dwoma budynkami, o wysokości III ÷ IV kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym dwuspadowym lub mansardowym. W zabudowie obowiązuje zastosowanie obniżenia wysokości budynku w części południowej terenu;
45) teren - 8.1.41MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania, dla której ustala się podział terenu na dwie działki budowlane i zabudowę bliźniaczym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ oraz bliźniaczym budynkiem gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20˚;
46) teren - 8.1.42M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Wojska Polskiego - głównej osi kompozycyjnej zabytkowego założenia urbanistycznego miasta, z zakazem przekształceń charakteru zabudowy i gabarytów. W zakresie przekształceń obowiązują ustalenia §16;
47) teren - 8.1.43M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Wojska Polskiego - głównej osi kompozycyjnej zabytkowego założenia urbanistycznego miasta; obowiązują ustalenia jak dla terenu 8.1.42M;
48) teren - 8.1.44M - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, kształtującej pierzeję ul. Wojska Polskiego - głównej osi kompozycyjnej zabytkowego założenia urbanistycznego miasta; obowiązują ustalenia jak dla terenu 8.1.42M.

**§61**. Dla poszczególnych terenów jednostki strukturalnej 8.2, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 8.2.1U - teren zabudowy usługowej - wydzielony z istniejącego dworca autobusowego, z możliwością przekształcenia zagospodarowania oraz zabudowy. Zabudowa musi stanowić zamknięcie kwartału zabudowy mieszkaniowej, jako istotny element kompozycyjny w pierzei ul. Dworcowej. Dostęp komunikacyjny - tylko z ul. Paderewskiego i Wyszyńskiego;
2) teren - 8.2.2MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem budowy nowych budynków mieszkalnych i usługowych oraz rozbudowy istniejących garaży, do których wymagana jest dostępność drogowa. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej obowiązują stosowne ustalenia §18;
3) teren - 8.2.3MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem rozbudowy budynku, z wymaganym zastosowaniem gabarytów i formy jak w istniejących budynkach. W zakresie przekształceń formy dachu istniejącej zabudowy mieszkaniowej obowiązują stosowne ustalenia §17;
4) teren - 8.2.4U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do przekształceń formy obiektu w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) teren - 8.2.5MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem budowy nowych budynków mieszkalnych. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej obowiązują stosowne ustalenia §18. W pierzei ul. Wyszyńskiego dopuszcza się lokalizację pawilonów usługowych o wysokości I kondygnacji nadziemnej i powierzchni nieprzekraczającej 60,0m²; w pierzei ul. Czechowskiego - przekształcenia formy architektonicznej istniejących obiektów usługowych;
6) teren - 8.2.6UE - teren zabudowy usługowej związanej z edukacją; dopuszczalna przebudowa i rozbudowa istniejących budynków związana tylko z przeznaczeniem terenu;
7) teren - 8.2.7MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i garaży, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy istniejących obiektów. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej obowiązują stosowne ustalenia §18;
8) teren - 8.2.8U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem przekształceń formy obiektu bez przekraczania istniejącej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulicy;
9) teren - 8.2.9MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem rozbudowy i budowy nowych obiektów. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej obowiązują stosowne ustalenia §18;
10) teren - 8.2.10U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z zakazem rozbudowy powodującej znaczące powiększenie powierzchni zabudowanej oraz nadbudowy; dopuszczalna zmiana formy zewnętrznej elewacji;
11) teren - 8.2.11A - teren administracji (istniejący bank) - do przekształceń zagospodarowania oraz powiązań funkcjonalnych z terenem sąsiednim mają zastosowanie ustalenia dla terenu 8.1.1U;
12) teren - 8.2.12U - teren istniejącej zabudowy usługowej w pawilonach I kondygnacyjnych z dopuszczalną zabudową, bez przekraczania istniejącej linii zabudowy kształtującej pierzeję drogi wewnętrznej i wysokości budynków istniejących;
13) teren - 8.2.13UE - teren zabudowy usługowej związanej z edukacją; dopuszczalna przebudowa i rozbudowa istniejących budynków, związana tylko z przeznaczeniem terenu; rozbudowa budynku winna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej oraz gwarantować walory przestrzenne obiektu użyteczności publicznej;
14) teren - 8.2.14MW- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem rozbudowy. W zakresie przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej obowiązują stosowne ustalenia §18;
15) teren - 8.2.15U - teren istniejącej zabudowy usługowej w obiekcie o wysokości I kondygnacji nadziemnej; obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy;
16) teren - 8.2.16U - teren istniejącej zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, z zakazem zmiany formy istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską - istotnych dla kształtowania przestrzeni w obszarze zabytkowego założenia urbanistycznego miasta;
17) teren - 8.2.17U - teren istniejącej zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim; obowiązuje zachowanie stanu istniejącego, z dopuszczalnym przekształcaniem formy architektonicznej budynku, bez jego nadbudowy;
18) teren - 8.2.18U - teren zabudowy usługowej, przewidziany do zagospodarowania na cele usług konsumpcyjnych, w szczególności zamieszkania zbiorowego, ochrony zdrowia, usług socjalnych, kultury i administracji (biura), z wyłączeniem usług handlu paliwami; zabudowa jednym budynkiem o wysokości II ÷ III kondygnacji nadziemnych, ze wskazaną formą stropodachu płaskiego. W zagospodarowaniu działki należy zachować istniejący strodrzew;
19) teren - 8.2.19U - teren istniejącego dworca autobusowego, z budynkiem istniejącym wskazanym do przekształcenia formy, ze względu na lokalizację istotną dla kształtowania przestrzeni publicznej (plac); obsługę komunikacyjną należy zapewniać poprzez drogę jednokierunkową, z wjazdem z ul. Paderewskiego i wyjazdem na ul. Wyszyńskiego (za-

kaz zjazdu z ul. Dworcowej), jako służebność terenu 8.2.1U; wzdłuż linii rozgraniczającej teren usługowy 8.2.1U należy zapewnić pas zieleni izolacyjnej urządzonej; linia rozgraniczająca teren 8.2.1U nie jest obowiązująca.

**§62**. Dla poszczególnych terenów jednostki strukturalnej 8.3, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren - 8.3.1U - teren usług ogólnomiejskich o istotnym znaczeniu w kształtowaniu przestrzeni centrum usługowego miasta, jako elementu zamykającego oś złożenia urbanistycznego ul. Kościuszki. Zabudowa musi nawiązywać do gabarytów istniejących w pierzei ul. Kościuszki, z wyróżnieniem naroża ul. Marcinkowskiego; W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić historyczny układ uliczny, kontekst zabytkowej zabudowy, ukształtowanie terenu, przejścia piesze w powiązaniu z ul. Marcinkowskiego oraz ul. Matejki (teren parkingu) oraz sposób parkowania samochodów osobowych; dostęp komunikacyjny - tylko z ul. Marcinkowskiego. W poddaszu użytkowym dopuszcza się funkcję mieszkalną; wyklucza się natomiast zabudowę terenu budynkiem usługowo-mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych;
2) teren - 8.3.1.U1 - teren istniejącego budynku mieszkalnego - budynek przewidziany do rozbiórki; teren może stanowić integralną część nieruchomości z terenem 8.3.1U, a w przypadku odrębnej nieruchomości stanowi teren o funkcji usługowej i musi spełniać wymagania, dla formy zabudowy, jak dla terenu 8.3.1U;
3) teren - 8.3.2M/U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym produkcyjnych; obowiązuje zachowanie stanu, z dopuszczeniem przekształcenia na cele usługowe, w powiązaniu z terenem 8.3.1U;
4) teren - 8.3.3MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zachowaniem budynku istniejącego bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
5) teren - 8.3.3U - teren istniejącego obiektu usługowego ze wskazaniem do przekształcenia formy; zabudowa winna kształtować narożе ul. Marcinkowskiego i ul. Jagiellońskiej w nawiązaniu do zabudowy historycznej; teren może być przeznaczony na cele mieszkalno - usługowe (usługi w parterze budynku);
6) teren - 8.3.4U - teren istniejącej zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, z obowiązkiem zachowania zabudowy w pierzei ul. Kościuszki;
7) teren - 8.3.4Kp - teren istniejącego parkingu dla obsługi w szczególności terenu usługowego 8.3.4U; w zagospodarowaniu należy uwzględnić możliwość powiązania przejściem pieszym z terenem usługowym 8.3.1U (przejście do ul. Marcinkowskiego);
8) teren - 8.3.5MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
9) teren - 8.3.6U - teren usług publicznych - zachowanie stanu; dopuszczalne przekształcenia zagospodarowania, w tym przebudowa stacji redukcyjnej gazu (8G1);
10) teren - 8.3.7U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczalną zmianą formy architektonicznej obiektu w szczególności formy dachu (poddasze użytkowe);
11) teren - 8.3.8MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
12) teren - 8.3.9MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem nowej zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
13) teren - 8.3.10MW - teren zabudowany obiektem objętym ochroną konserwatorską - przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez zmiany formy istniejącego obiektu i z zakazem realizacji innych budynków;

14) teren - 8.3.11MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z prawem realizacji budynków o wysokości IV kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym (poddasze użytkowe) w pierzei ul. Kilińskiego;
15) teren - 8.3.12MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem nowej zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18,
16) teren - 8.3.13U - teren istniejącej zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, z zachowaniem funkcji oraz możliwością rozbudowy istniejącego obiektu; dopuszcza się podział funkcjonalny terenu na dwie działki budowlane, z dostępem od ul. Kilińskiego i od ul. Marcinkowskiego;
17) teren - 8.3.14MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z możliwością rozbudowy istniejącego budynku w pierzei ul. Kilińskiego;
18) teren - 8.3.15MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem nowej zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
19) teren - 8.3.16UKs - teren istniejącego kościoła; obiekt objęty ochroną konserwatorską - zachowanie stanu;
20) teren - 8.3.17MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
21) teren - 8.3.18MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia pierzei ul. Marcinkowskiego. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
22) teren - 8.3.19MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy w pierzei ciągu pieszego wzdłuż drogi krajowej nr 11. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
23) teren - 8.3.20MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17.

**§63**. Dla poszczególnych terenów jednostki strukturalnej 8.4, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 8.4.1U - teren istniejącej zabudowy usługowej - zachowanie stanu;
2) teren - 8.4.2MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
3) teren - 8.4.3U - teren istniejącej zabudowy usługowej w budynku objętym ochroną konserwatorską - obowiązuje zakaz zmiany formy zewnętrznej obiektu;
4) teren 8.4.4Kx - teren istniejącego budynku usługowego przewidzianego do rozbiórki; teren stanowi rezerwę dla poszerzenie przestrzeni skrzyżowania ulic: Paderewskiego, Wiosny Ludów, Zwycięstwa i ul. Krasińskiego oraz odtworzenia zabudowy kształtującej narożе ulic; wymagana realizacja przejścia pieszego oraz obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy w pierzei ul. Krasińskiego, chyba że nastąpi jej likwidacja, co może nastąpić na podstawie konkursu realizacyjnego przeprowadzonego jak dla twórczych prac projektowych, obejmującego co najmniej tereny 8.4.4Kx i 8.4.4MW;
5) teren 8.4.4MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidziany do przekształceń, zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt 4;
6) teren - 8.4.5MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, kształtującej pierzeje ulic: Mickiewicza i Krasińskiego, z zakazem przekształcania elewacji frontowej obiektów oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wnętrzu kwartału;
7) teren - 8.4.6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem zabudowy działki nr ewid. 1486. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;

8) teren - 8.4.7A - teren administracji i usług o znaczeniu ogólnomiejskim - zachowanie stanu zabudowy w pierzei ulicy;
9) teren - 8.4.8MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
10) teren 8.4.8U - teren zabudowy usługowej, wydzielony z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obiekt jednokondygnacyjny z możliwością jego rozbudowy oraz zapewnieniem dojazdu i miejsc postojowych na wyznaczonym terenie;
11) teren - 8.4.9MW-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze i wymaganą przebudową pierzei ul. Reymonta, poprzez rozbiórkę i realizację obiektów usługowych o wysokości I kondygnacji nadziemnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
12) teren - 8.4.10U - teren istniejącego obiektu usługowego, z prawem do rozbudowy i przeznaczenia na inne cele usługowe, z zachowaniem wysokości obiektu istniejącego; dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane.
13) teren - 8.4.11MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18 oraz zapewnienie służebności drogowej dla zabudowy na działce nr 1486 (8.4.6MN); dopuszcza się budowę wielopoziomowego garażu w pierzei ul. Zwycięstwa z zastosowaniem wysokości do III kondygnacji nadziemnych oraz wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej;
14) teren - 8.4.12MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
15) teren - 8.4.13UH - teren zabudowy usługowej, w szczególności usług handlu, przewidziany do zagospodarowania i zabudowy, z zapewnieniem miejsc postojowych; realizacja jednego budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym;
16) teren - 8.4.14MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przekształceniem i rozbudową istniejących obiektów na cele usługowe. Dla przekształceń budynku mieszkalnego obowiązują stosowne ustalenia §17;
17) teren - 8.4.15MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
18) teren - 8.4.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
19) teren - 8.4.16MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym produkcyjnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
20) teren - 8.4.17U - teren istniejacej zabudowy usługowej, z prawem rozbudowy obiektów w pierzei ul. Reymonta, z zachowaniem wysokości i formy dachu jak w budynku istniejącym;
21) teren - 8.4.18U - teren wyznaczony dla zabudowy usługowej; zabudowa o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30˚. Dach musi stanowić jednorodną formę kształtującą pierzeję ulicy, z ew. zadaszeniem przejść pieszych pomiędzy zespołem pawilonów. Wyznaczony teren służy jako lokalizacja zamienna dla istniejących pawilonów, w tym kiosku „Ruch”;
22) teren - 8.4.19MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
23) teren - 8.4.20MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
24) teren - 8.4.21UE - teren istniejącej zabudowy usługowej, usług związanych z edukacją - zachowanie stanu;
25) teren - 8.4.22MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;

26) teren - 8.4.23US - teren sportu, wyłączony z zabudowy budynkami, z realizacją urządzeń i budowli, zgodnych z przeznaczeniem;
27) teren - 8.4.23Kp - teren parkingu dla obsługi w szczególności terenu 8.4.23US;
28) teren - 8.4.24U - teren zabudowy usługowej, przewidziany do zagospodarowania; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek lub zespół budynków o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 45˚; wyklucza się realizację warsztatów usługowych i sprzedaży placowej (np. autokomis);
29) teren - 8.4.25U - teren zabudowy usługowej, który musi pełnić funkcję obsługi wyznaczonych terenów sportu (8.4.23US i 7.54US); warunki zabudowy jak dla terenu 8.2.24U.

**§64**. Dla poszczególnych terenów jednostki strukturalnej 8.5 przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 8.5.1UT - teren istniejących budowli i budynków przywodnych, służących celom rekreacyjno-sportowym; dopuszczalna zabudowa brzegu, budowlami, na terenie oznaczonym 8WS;
2) teren - 8.5.2US - teren sportu - istniejąca zabudowa i budowle sportowe; dopuszcza się zabudowę terenu obiektem usługowym np. usług gastronomii;
3) teren - 8.5.3US - teren sportu - istniejący stadion, budowle i budynki związane z funkcją terenu; w zakresie przeznaczenia dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
4) teren - 8.5.4MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością zabudowy działek niezabudowanych - budynkami o wysokości II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, sytuowanych wzdłuż drogi wewnętrznej;
5) teren - 8.5.5MW - teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej w budynkach o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, sytuowanych wzdłuż drogi wewnętrznej;
6) teren - 8.5.6U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczalną rozbudową o wysokości nieprzekraczającej istniejących obiektów;
7) teren - 8.5.7P/U - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i usług, z prawem do przebudowy istniejących obiektów lub budowy jednego budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej, zgodnej z wymaganiami wynikającymi z funkcji budynku; na terenie należy zabezpieczyć niezbędne miejsca postojowe;
8) teren - 8.5.8MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
9) teren - 8.5.9U - teren przewidziany dla zabudowy usługowej w jednym budynku o wysokości I kondygnacji nadziemnej; miejsca postojowe zabezpiecza parking oznaczony 8.5.9Kp;
10) teren - 8.5.10MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
11) teren - 8.5.11U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem do przebudowy i zabudowy w budynkach o wysokości I kondygnacji nadziemnej, zgodnej z wymaganiami wynikającymi z funkcji obiektu;
12) teren - 8.5.12P - teren istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, z prawem do rozbudowy istniejącego budynku, z zachowaniem wysokości wg stanu istniejącego;
13) teren - 8.5.13UHp - teren handlu paliwami (istniejąca stacji paliw); dopuszczalna przebudowa związana z dostosowaniem do wymogów ochrony środowiska;

14) teren - 8.5.14MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dla przekształceń budynku mieszkalnego obowiązują stosowne ustalenia §17,
15) teren - 8.5.15MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
16) teren - 8.5.16MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością rozbudowy istniejących budynków przy zastosowaniu wysokości nie wyższej niż II kondygnacje nadziemne.

## Rozdział 8.
## TOPOLOWA

**§65**.1. Rejon „Topolowa" obejmuje południowy wielofunkcyjny obszar miasta ograniczony linią kolejową do Poznania oraz drogą krajową nr 11. Główne przekształcenie w zagospodarowaniu rejonu stanowi wyznaczona droga zbiorcza przejmująca ruch tranzytowy do Ryczywołu.

Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną kształtującą pierzeje ulic: Kochanowskiego i Podgórnej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych;
2) kompleks lasów obejmujący przeważającą część terenu wraz z obszarami wyeksploatowanych kopalin;
3) korytarz ekologiczny rzeki Bolimki z zalewem oraz zielenią tworzącą system przyrodniczy miasta;
4) teren istniejącego zakładu produkcyjnego (Zakład Porcelany).

2. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności §17, §26 ust.1 pkt 3 i 4, §27 oraz dz. I rozdz. 9.

3. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

4. System infrastruktury technicznej rejonu „Topolowa" wymaga modernizacji w zakresie zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§66**. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
1) teren - 9.1.1 ÷ 4MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Orzeszkowej, obejmujący zespoły działek z dostępem do drogi publicznej poprzez ciągi pieszo-jezdne; wprowadza się zakaz lokalizowania funkcji usługowych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
2) teren - 9.2MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
3) teren - 9.3MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;

4) teren - 9.4MN- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych i wolno stojących, w tym objętych ochroną konserwatorską. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
5) teren - 9.5MN- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
6) teren - 9.6UKs - teren usług sakralnych, przewidziany do zagospodarowania. Projekt zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik do pozwolenia na budowę, należy opracować łącznie z terenem 9.6Kp; linia rozgraniczająca tereny nie jest obowiązująca. W rozwiązaniu formy obiektu należy uwzględnić zróżnicowanie poziomów wynikające z ukształtowania terenu oraz nieutrudniony dostęp dla osób niepełnosprawnych;
7) teren - 9.7MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w strefie przyrodniczej, wyłączonej z zabudowy; ustala się zakaz rozbudowy budynku;
8) teren - 9.8MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w strefie przyrodniczej, wyłączonej z zabudowy; ustala się zakaz rozbudowy budynków;
9) teren - 9.9MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
10) teren - 9.10MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
11) teren - 9.11MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
12) teren - 9.12UE - teren zabudowy usługowej w zakresie edukacji (istniejąca szkoła publiczna), z prawem rozbudowy obiektu lub nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu; w formie architektonicznej nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do zabudowy istniejącej, z nieprzekraczaniem wysokości obiektu istniejącego;
13) teren - 9.13MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
14) teren - 9.14U - teren istniejącej zabudowy, z przeznaczeniem na cele usługowe; obiekt wymagający przekształceń, z formą dachu stromego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚;
15) teren - 9.15MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
16) teren - 9.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
17) teren - 9.17U/P - teren powyrobiskowy, z istniejącą zabudową usługowo-produkcyjną, przewidziany do zagospodarowania oraz zabudowy budynkami o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem wydzielenia drogi wewnętrznej;
18) teren - 9.18.1÷3U - teren istniejących obiektów usługowych, z prawem do rozbudowy i zmiany formy zewnętrznej, bez nadbudowy budynków istniejących;
19) teren - 9.18.4A - teren istniejącego obiektu administracyjnego, z zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych oraz z możliwością rozbudowy i nadbudowy; przy nadbudowie obowiązuje forma dachu stromego (poddasze użytkowe);
20) teren - 9.19MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; istniejące ogrody przydomowe kształtują zieleń zlokalizowaną w strefie korytarza ekologicznego rzeki Bolimki; ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, bez prawa lokalizowania nowej zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
21) teren - 9.20MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
22) teren - 9.21MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;

23) teren - 9.22U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem realizacji nowej zabudowy i rozbudowy obiektów istniejących. Maksymalna wysokość - II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym;
24) teren - 9.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17,
25) teren - 9.24MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
26) teren - 9.25MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17; nowa zabudowa usługowa może być realizowana w budynkach o wysokości I kondygnacji nadziemnej;
27) tereny - 9.26MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziane do zagospodarowania w rejonie ul. Sikorskiego i drogi wewnętrznej (KDW) oraz w rejonie ul. Gościnnej. Podział każdego terenu na cztery działki budowlane; na każdej działce może być zrealizowany jeden wolno stojący budynek mieszkalny o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ oraz:
    a) jeden budynek gospodarczy o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem o nachyleniu nie mniejszym niż 20˚ - na działkach wydzielonych z terenu działki nr ewid. 3004,
    b) zakaz realizowania odrębnego budynku gospodarczego - na działkach wydzielonych z terenu działki nr ewid. 3223; budynki gospodarcze mogą stanowić integralną kubaturę budynku mieszkalnego, z zachowaniem spójnej formy architektonicznej;
28) teren - 9.27MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia zabudowy w pierzei ul. Podgórnej, na działkach niezabudowanych, w formie i wysokości nawiązującej do zabudowy na działkach sąsiednich przyległych do działki zabudowywanej;
29) teren - 9.28MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej. Zmiana szerokości elewacji frontowej dopuszczalna tylko w przypadku odległości, od granicy działki sąsiedniej, nie mniejszej niż 3,0m. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
30) teren - 9.29MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych; ustalenia jak dla terenu 9.28MN;
31) teren - 9.30MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych; ustalenia jak dla terenu 9.28MN;
32) teren - 9.31MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych; ustalenia jak dla terenu 9.28MN;
33) teren - 9.32MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych; ustalenia jak dla terenu 9.28MN;
34) teren - 9.33MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych; ustalenia jak dla terenu 9.28MN;
35) teren - 9.34U - teren działki mieszkaniowo-usługowej, z zabudową o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚ oraz ścianach osłonowych zapewniających ochronę przed hałasem. Od strony zachodniej budynku nie należy lokalizować sypialni;
36) teren - 9.35MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dwie działki budowlane przewidziane do zabudowy budynkami wolno stojącymi o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚; realizacja zabudowy uwarunkowana jest realizacją drogi dojazdowej (KD-D), zapewniającej dostęp do wydzielonych działek budowlanych; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek; ew. zabudowa gospodarcza winna być zintegrowana z budynkiem mieszkalnym;

37) teren - 9.36.1MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dojazd zapewnia droga obsługująca teren 9.35MN. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
38) teren - 9.36.2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania na dwóch działkach budowlanych; ustalenia jak dla zabudowy na terenie 9.35MN;
39) teren - 9.37UE - teren zabudowy usługowej w zakresie edukacji (istniejąca szkoła niepubliczna), z prawem do rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku;
40) teren - 9.38MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
41) teren - 9.39P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej, z prawem rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, bez prawa nadbudowy;
42) teren - 9.40MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
43) teren - 9.41MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §18;
44) teren - 9.42MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do zagospodarowania; na każdej działce budowlanej (12 działek) może być zrealizowany jeden budynek o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych $40^{\circ} \div 45^{\circ}$;
45) teren - 9.43MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
46) teren - 9.44MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla istniejącego budynku, w zakresie przekształceń, obowiązują stosowne ustalenia §17; ustala się możliwość podziału terenu na cztery działki budowlane; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy, wg ustaleń jak dla terenu 9.26MN;
47) teren - 9.45.1P - teren istniejącej zabudowy produkcyjnej; dopuszczalna przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów związana z przeznaczeniem terenu i wynikająca z potrzeb technologicznych, higieniczno-sanitarnych oraz bezpieczeństwa pracy;
48) teren - 9.45.2P - teren urządzeń technologicznych funkcjonalnie związany z zakładem produkcyjnym na terenie 9.45.1P; w przypadku niewykorzystywania na określone cele - ustala się zakaz wprowadzania innych funkcji terenu i jego zabudowy;
49) teren - 9.46MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
50) teren - 9.47MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
51) teren - 9.48MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
52) teren - 9.49MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
53) teren - 9.50MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
54) teren - 9.51U - teren istniejącej zabudowy usługowej, z prawem rozbudowy i nowej zabudowy;
55) teren - 9.52MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17;
56) teren - 9.53MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z prawem do nowej zabudowy mieszkalnej i usługowej na działkach niezabudowanych oraz - na pozostałych działkach - zabudowy usługowej w budynkach o wysokości I

kondygnacji nadziemnej, z dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30˚;
57) teren - 9.54.1 ÷ 3MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez prawa rozbudowy oraz nowej zabudowy;
58) teren - 9ZCz - zieleń nieczynnego cmentarza żydowskiego - objęta ochroną konserwatorską;
59) tereny - 9Z1 - tereny zieleni izolacyjnej, stanowiącej: strefę ochrony pośredniej dla istniejących (9W2 i 9W3) i projektowanych ujęć wody pitnej (9W5) oraz korytarz ekologiczny rzeki Bolimki;
60) teren - 9Z2 - teren istniejącej zieleni na obszarze powyrobiskowym, przeznaczony do rekultywacji, jako teren leśny (przeznaczenie -ZL).

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:
1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (9W1, 9W2, 9W3, 9W4, 9W5, 9Ks1, 9Ks2, 9Ks3, 9Kd1, 9Kd2, 9Kd3, 9T, 9G, E);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych.

## Rozdział 9.
## ŚWIĘTOKRZYSKA

**§67**.1. Rejon „Świętokrzyska” obejmuje teren jednostki strukturalnej miasta, położony pomiędzy ul. Buszczaka, Jeziorem Miejskim i wschodnią granicą miasta. Wyznaczony rejon obejmuje obszary o wysokich walorach przyrodniczych oraz wyznaczonej nowej funkcji związanej z obsługą stoku narciarskiego. Obsługa wyznaczonej funkcji wymaga realizacji nowej drogi dojazdowej. W strefie przybrzeżnej jeziora wymagana jest likwidacja zabudowy gospodarczej i obiektów o niskich walorach estetycznych.
Podstawowe elementy struktury przestrzennej obszaru obejmują:
1) istniejącą zabudowę mieszkaniową kształtującą pierzeje ulic Zdrojowej i Świętokrzyskiej;
2) tereny lasów oraz tereny przeznaczone do zalesienia;
3) tereny łąk, nieprzydatne pod zabudowę, stanowiące system przyrodniczy doliny jeziornej istotny dla utrzymania równowagi przyrodniczej w szczególności wód gruntowych;
4) promenadę wokół Jeziora Miejskiego;
5) stoki i wzgórza otaczające dolinę jeziorną, stanowiące element form krajobrazu przyrodniczego, w tym rzeźby terenu i zieleni.

2. Na terenie jednostki przestrzennej ustala się zakaz zabudowy terenów doliny jeziornej (N1) i krajobrazowych form terenu (N2) oraz nakaz zalesienia wyznaczonych terenów, jak również pełnego technicznego uzbrojenia terenów przewidzianych do zabudowy, w celu ochrony środowiska przyrodniczego.

3. Ustala się zakaz zmiany naturalnych spadków terenu pomiędzy ul. Świętokrzyską a Jeziorem Miejskim, a na terenach przeznaczonych pod zabudowę po wschodniej stronie ul. Świętokrzyskiej - zmiany form terenu mogą dotyczyć tylko elementów związanych z realizowanymi obiektami.

4. Tereny wyłączone z zabudowy, nieprzeznaczone pod zalesienie, stanowią również tereny z zakazem wprowadzania zwartych form zieleni w szczególności zieleni wysokiej.

5. Dla obszarów wyłączonych z zabudowy mają zastosowanie przepisy o lasach i przepisy o ochronie przyrody.

6. Dla zasad zagospodarowania poszczególnych terenów mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale, w szczególności odnoszące się do możliwości przekształceń w istniejącej zabudowie mieszkaniowej oraz dz. I rozdz. 9.

7. Dla zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacji indywidualnej, na obszarze całej jednostki, obowiązuje forma dachu stromego. Nie ustala się rozbudowy istniejących obiektów ze stropodachem płaskim, o ile pozwoleniem na budowę nie jest objęta zmiana formy dachu w budynku istniejącym.

8. Dla dróg wyznaczonych w planie mają zastosowanie przepisy ogólne określone w niniejszej uchwale oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w odniesieniu do klasy drogi określonej w planie.

9. System infrastruktury technicznej rejonu „Świętokrzyska” wymaga rozbudowy, w tym wykonania zadań własnych Gminy, określonych w załączniku nr 14 do uchwały.

**§68**.1. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren - 10.1MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług, kształtującej pierzeję ul. Buczkowskiej. W zakresie przekształceń zabudowy obowiązują stosowne ustalenia §17 oraz §67;
2) teren - 10.2MN-U - teren działki zabudowanej w pierzei ul. Zdrojowej; obowiązują ustalenia jak dla terenu 10.1MN-U;
3) teren - 10.3MN-U - teren trzech działek zabudowanych przy ul. Zdrojowej, z zakazem wtórnych podziałów; obowiązują ustalenia jak dla terenu 10.1MN-U
4) teren - 10.4U - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej (usługi konsumpcyjne) w szczególności usług handlu, z wyłączeniem handlu paliwami, usług naprawczych itp. Projekt zagospodarowaniu terenu winien obejmować również teren zieleni - 10.4Z. Na terenie usługowym może być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół obiektów o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z wyróżnieniem w formie architektonicznej elewacji zamykającej przestrzennie wjazd z drogi głównej oraz kształtowanie pierzei ulicy dojazdowej. Wymagania architektoniczne dla formy budynku winny uwzględniać położenie terenu przy wjeździe do miasta, co związane jest z identyfikacją urbanistyczną miasta Chodzieży;
5) teren -10.4Z i 10.5Z - integralne części nieruchomości: 10.4U - z przeznaczeniem na zieleń urządzoną, zielony parking lub zaplecze obiektu usługowego oraz 10.5U - jako zieleń izolacyjna;
6) teren - 10.5U - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej (usługi konsumpcyjne), w tym związane z obsługą ruchu turystycznego, z wyłączeniem handlu paliwami. Projekt zagospodarowaniu terenu winien obejmować również teren parkingu - 10.5Kp. Na terenie usługowym może być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół

obiektów o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z pożądanym zróżnicowaniem wysokości w bryle budynku;

7) teren - 10.5Kp - integralna część nieruchomości 10.5U, z przeznaczeniem na parking z zielenią urządzoną;
8) tereny - 10.5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych czterech działkach budowlanych; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ - 45˚; pomieszczenia gospodarcze muszą być zintegrowane w kubaturze budynku mieszkalnego; dla działki nr ewid. 3571/1 wskazana służebność dojazdu z działki nr ewid. 3571/2;
9) teren - 10.6U - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego w szczególności usług zakwaterowania i gastronomii. Na terenie usługowym może być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół obiektów o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe, z pożądanym zróżnicowaniem wysokości w bryle budynku. Projekt zagospodarowaniu terenu winien obejmować również teren parkingu - 10.6Kp;
10) teren - 10.6Kp - parking, stanowiący integralną część nieruchomości 10.6U;
11) tereny - 10.7U - tereny istniejących usług:
    a) 10.7U1 - zespół obiektów usługowych, z prawem rozbudowy i nadbudowy, z obowiązującą formą dachu stromego,
    b) 10.7U2 - obiekt usługowy - bez prawa powiększania powierzchni zabudowy oraz nadbudowy,
    c) 10.7U3 - obiekt usług handlu - bez prawa powiększania powierzchni zabudowy oraz nadbudowy;
12) teren - 10.8MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zachowaniem istniejącej formy budynku;
13) teren - 10.9MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy, z wyłączeniem docieplеń ścian zewnętrznych i ew. przebudowy partii wejściowej do budynku;
14) teren - 10.10MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy, z wyłączeniem docieplеń ścian zewnętrznych i ew. przebudowy partii wejściowej do budynku;
15) teren - 10.11MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy, z wyłączeniem docieplеń ścian zewnętrznych i ew. przebudowy partii wejściowej do budynku;
16) teren - 10.12MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy, z wyłączeniem docieplеń ścian zewnętrznych i ew. przebudowy partii wejściowej do budynku;
17) teren - 10.13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zabudową jednym budynkiem o charakterze zabudowy rezydencjonalnej; wysokość budynku II kondygnacje nadziemne, z dachem wielospadowym; w zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejący starodrzew;
18) teren - 10.14MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem do realizacji jednego budynku o wysokości do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym;
19) teren - 10.15KG - teren istniejących garaży, z prawem rozbudowy i budowy nowych obiektów, z zastosowaniem warunków technicznych odnoszących się w szczególności do odległości od zabudowy mieszkaniowej;

20) teren - 10.16MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z prawem do realizacji jednego budynku o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym;
21) tereny - 10.17UR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, w obiektach tymczasowych, o kubaturze nieprzekraczającej 300 m³, z dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 40˚;
22) teren - 10.18UT - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego w szczególności usług zakwaterowania. Na terenie usługowym może być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół obiektów o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe; teren może być przeznaczony również na cele rekreacji indywidualnej, z podziałem na cztery działki; budynki mogą posiadać wysokość I ÷ II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym;
23) teren - 10.19MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zakazem realizowania nowych obiektów,
24) teren - 10.20MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zakazem realizacji nowych budynków, z wyłączeniem obiektów służących obsłudze turystki w szczególności obiektów krótkotrwałego zakwaterowania, o kubaturze nieprzekraczającej 1000m³;
25) teren - 10.21MN-U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze wskazaniem dla przekształceń na cele usług turystycznych;
26) teren - 10.22MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, z prawem do budowy budynków na działkach niezabudowanych w pierzei ul. Świętokrzyskiej;
27) teren - 10.23MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem nowej zabudowy. W zakresie przekształceń mają zastosowanie stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67;
28) teren - 10.24MN - teren istniejącej zabudowy kształtującej pierzeję ul. Zdrojowej i Świętokrzyskiej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz.9 i §67;
29) teren - 10.25MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy. W zakresie przekształceń mają zastosowanie stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67;
30) teren - 10.26.1UT - teren obsługi zjazdu narciarskiego, przeznaczony w szczególności dla realizacji obiektów zakwaterowania, usług gastronomii itp. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; na terenie należy zapewnić niezbędne miejsca postojowe;
31) teren - 10.26.2UT - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego w szczególności usług zakwaterowania i gastronomii. Na terenie usługowym może być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół obiektów o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;
32) teren - 10.26.3UT - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego w szczególności usług zakwaterowania. Na terenie usługowym może być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół obiektów o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe; teren może być przeznaczony również na cele rekreacji indywidualnej, z podziałem na cztery działki oraz wyodrębnioną drogą wewnętrzną stanowiącą współwłasności użytkowników; budynki mogą posiadać wysokość I ÷ II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym;
33) teren - 10.26.4UT - teren przeznaczony na cele zabudowy usługowej, związanej z obsługą ruchu turystycznego w szczególności usług zakwaterowania. Na terenie usługowym może

być zrealizowany jeden obiekt lub zintegrowany kubaturowo zespół obiektów o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;

34) teren - 10.27MN - teren istniejącej oraz przewidzianej do zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przekształceń zabudowy istniejącej obowiązują stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67; dopuszcza się zamianę użytkowania istniejących obiektów na cele usług turystycznych; na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny wolno stojący o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym oraz jeden budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 36,0m² i dachu stromym, o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym. Obsługę komunikacyjną wyznaczonych działek zapewnia działka nr ewid. 3501/4, poprzez wyznaczoną drogę pieszo-jezdną, oznaczoną Kx1 oraz służebność;
35) teren - 10.28US - teren stoku narciarskiego, związany z sezonowym użytkowaniem terenu oraz realizacją urządzeń związanych z funkcjonowaniem zjazdu: wyciągi, obiekty stacji itp. oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Poza sezonem narciarskim teren może pełnić funkcję rolniczą;
36) teren - 10.28UT - teren obsługi stoku narciarskiego, z realizacją obiektów obsługi o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚; wyznaczony teren musi stanowić jedną nieruchomość;
37) tereny - 10.28Kp - teren parkingu służącego obsłudze stoku narciarskiego, głównie dla mieszkańców miasta i pasantów. Parkingi związane z usługami pobytowymi (czasowe zakwaterowanie) winny być zrealizowane na terenach usług turystycznych (10.28UT i 10.26.1÷4UT), z dopuszczeniem realizacji parkingów w pasie drogi dojazdowej, zapewniającej dojazd do wyznaczonych terenów;
38) teren - 10.28N3 - teren wyłączony z zabudowy, z dopuszczeniem urządzenia zieleni rekreacyjnej, punktu widokowego, obiektów małej architektury oraz skanalizowanych ciągów pieszych; obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu;
39) teren - 10.29MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67;
40) teren - 10.30ZP/US - teren o funkcji zieleni urządzonej, w tym urządzeń sportowych, mogących służyć rekreacji ogólnodostępnej;
41) teren - 10.31U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wskazane jest przekształcenie zabudowy na cele usługowe w szczególności obsługi turystyki i rekreacji. W przypadku zmiany przeznaczenia obiektów dopuszcza się rozbudowę budynku, z obowiązującą formą zabudowy o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35˚;
42) tereny - 10.31MN - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej pierzeję ul. Świętokrzyskiej, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy. W zakresie przekształceń mają zastosowanie stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67; ponadto ustala się prawo do zabudowy działki nr 2735/1 jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35˚ oraz kalenicą równoległą do ulicy; ew. zabudowa gospodarcza winna być zintegrowana w kubaturze budynku mieszkalnego;
43) teren - 10.32U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej pierzeję ul. Świętokrzyskiej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67, ze wskazaniem przekształcenia zabudowy na cele usługowe w szczególności obsługi turystyki i rekreacji, zgodnie z ustaleniami jak dla terenu 10.31.U;
44) teren - 10.33MN/UT - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przekształceń na cele rekreacji, w szczególności obsługi związanej z zagospodaro-

waniem Jeziora Miejskiego (zieleń urządzona ogólnodostępna, urządzenia rekreacyjno-sportowe, pole biwakowe itp.);

45) teren - 10.34UT - teren urządzony o funkcji rekreacyjnej nad Jeziorem Miejskim, z prawem do zabudowy brzegu (przystań dla obsługi komunikacji wodnej) oraz budowy obiektów jednokondygnacyjnych, sezonowych, związanych z obsługą terenu; obiekty muszą posiadać cechy architektury ogrodowej, wykonane głównie w materiale z drewna;
46) teren - 10.35MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej, z prawem do budowy budynków, na działkach niezabudowanych, w pierzei ul. Świętokrzyskiej;
47) teren - 10.36MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dwóch działkach, z zachowaniem formy ukształtowania terenu przy ul. Świętokrzyskiej; budynki o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym;
48) teren - 10.37MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w jednym budynku o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych 40˚ i wysokości kalenicy nieprzekraczającej 8,5m od poziomu terenu;
49) teren - 10.38MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na dwóch działkach budowlanych. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych 40˚ i wysokości kalenicy nieprzekraczającej 8,5m od poziomu terenu;
50) teren - 10.39MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kształtującej pierzeję ul. Świętokrzyskiej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67;
51) teren - 10.40MN - teren wymagający rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży oraz przekształceń zabudowy mieszkaniowej, z zastosowaniem postanowień niniejszej uchwały. Z terenu działki nr ewid. 2681 wydziela się dwie działki budowlane. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny o wysokości I lub II kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe), z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 45˚ i wysokości kalenicy - 8,3m od poziomu ulicy Świętokrzyskiej;
52) teren - 10.41MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, z zachowaniem jednorodnej formy budynków na wyznaczonym terenie działek nr ewid. 2678 ÷ 2680. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny o wysokości I lub II kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe), z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 45˚ i wysokości kalenicy - 8,3m od poziomu ulicy Świętokrzyskiej;
53) teren - 10.42UT - teren urządzony o funkcji rekreacyjnej nad Jeziorem Miejskim, z prawem do zabudowy brzegu (pomosty) oraz budowy obiektów sezonowych, jednokondygnacyjnych, związanych z obsługą terenu; obiekty muszą posiadać cechy architektury ogrodowej, wykonane głównie w materiale z drewna;
54) teren - 10.43MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej pierzeję ul. Świętokrzyskiej. W zakresie przekształceń obowiązują stosowne ustalenia §17, dz. I rozdz. 9 i §67;
55) teren - 10.44MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania, w budynkach wolno stojących na 7 działkach budowlanych. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, z zastosowaniem zwartej formy budynku o kubaturze nieprzekraczającej 1000m³;
56) teren - 10.45MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziany do zagospodarowania, w budynkach wolno stojących na 3 działkach budowlanych. Na każdej działce może być zrealizowany jeden budynek o wysokości II kondygnacji nadziemnych,

z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 40˚ ÷ 45˚, z zastosowaniem zwartej formy budynku o kubaturze nieprzekraczającej 1000m³;

57) teren - 10.46UR - teren zabudowy rekreacji indywidualnej, w budynkach o II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, o kubaturze nieprzekraczającej 500m³; na każdej działce może być zlokalizowany jeden budynek oraz obiekty architektury ogrodowej;
58) teren - 10.47UT - teren zabudowy usługowej związanej z zakwaterowaniem, głównie dla obsługi zjazdu narciarskiego, jak również sezonowej obsługi turystyki w okresie letnim; zabudowa terenu winna wynikać z kompleksowego zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu dla całego obszaru 10.47UT, placu 10.47Kx oraz terenów 10.47N3, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Budynki nie mogą przekraczać wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. W zagospodarowaniu należy uwzględnić wewnętrzną przestrzeń rekreacyjną, z obudową o charakterze zabudowy letniskowej, z wyróżnieniem obiektów kompozycyjnych obszaru np. hotel, restauracja oraz z lokalizacją wymaganych miejsc postojowych i oznaczonych na rysunku powiązań komunikacyjnych;
59) tereny - 10.47 N3 - tereny śródleśne, wyłączone z zabudowy budynkami, które mogą stanowić integralne części terenu usług turystycznych 10.47 UT, w tym tereny sportu i rekreacji, urządzonej zieleni, parkingów; o ile tereny nie zostaną przeznaczone na cele rekreacyjne - stanowią tereny pod zalesienie.

2. Na pozostałych terenach, zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania, zachowuje się istniejące obiekty i ustala:

1) prawo do przebudowy oraz budowy obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury, zgodnie z przeznaczeniem terenu (10W, 10W1, 10Ks, 10Kd1, 10Kd2, E,);
2) realizację budowli i urządzeń na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, zgodnie z ustaleniami §27 ust. 2 i ich przeznaczeniem;
3) zakaz grodzenia terenów parkingów kształtujących linie rozgraniczające dróg publicznych.

## Rozdział 10.
## ŁAZIENKI

**§69**. Obszar przeznaczony do zagospodarowania - położony w strefie przybrzeżnej Jeziora Miejskiego, dostępny z drogi wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną we wsi Rataje oraz promenadę spacerową wokół jeziora. Teren zainwestowany, z prawem do zabudowy w granicach określonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

**§70**. Dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę, warunki zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:

1) teren - 11.1UT - usługi turystyki oraz obsługi sportu i rekreacji; zachowuje się istniejące obiekty „Łazienek Chodzieskich", z prawem do rozbudowy w formie zamykającej teren kąpieliska - obiektami o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym; pomiędzy linią nieprzekraczalną a linią brzegu jeziora ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych; w linii brzegu jeziora dopuszcza się zabudowę tylko w formie pomostów;
2) teren - 11.2Kp - część istniejącego parkingu wewnętrznego ogólnodostępnego, znajdująca się w granicach administracyjnych miasta, służącego obsłudze terenu usług turystyki.

## Rozdział 11.
STRZELECKIE

**§71**. Obszar położony w strefie przyrodniczej miasta, o ograniczonym prawie do zabudowy, obejmujący rynnę Jeziora Strzeleckiego oraz korytarz ekologiczny rzeki Bolimki.

**§72**. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) teren - 12.1Z - zieleń naturalna wyłączona z zabudowy, z obowiązkowym dostępem komunikacyjnym do linii brzegu rzeki Bolimki, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
2) teren - 12.2UT - usługi turystyki oraz obsługi sportu i rekreacji np. ośrodek hipoterapii, pensjonat, ew. powiązanie z funkcją istniejącego szpitala (ośrodek rehabilitacji), ośrodek rekreacyjno-sportowy z bazą noclegową. Teren przeznaczony do zabudowy w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy; wysokość zabudowy - I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, budynki niepodpiwniczone - tylko dla budynku mieszkalnego właściciela dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną (poddasze użytkowe); wszystkie budynki winny posiadać zbliżoną formę architektoniczną, charakterystyczną dla krajobrazu wsi; rozwiązania infrastruktury technicznej - lokalne, z wymaganym oczyszczaniem ścieków bytowych; obowiązuje zakaz podziału wyznaczonego terenu na działki budowlane;
3) teren - 12.3Kx-1 - teren drogi pieszo-jezdnej, stanowiącej dojazd do terenów zabudowanych oraz ciąg spacerowy zapewniający dostęp do terenów rekreacyjnych wokół Jeziora Strzeleckiego.

## DZIAŁ III
## Przepisy końcowe.

**§73**. W celu naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki:

1) dla terenów zabudowanych, dla których nie zmienia się przeznaczenia na podstawie niniejszej uchwały - 0%;
2) dla terenów niezabudowanych - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej - 0%;
3) dla terenów niezabudowanych - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej, produkcyjnej oraz terenów zabudowanych, dla których wymienione przeznaczenie ustalono na podstawie niniejszej uchwały - 15%;
4) dla pozostałych terenów - 0%.

**§74**. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

**§75**. Zgodnie z art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarach ujętych w treści niniejszej uchwały oraz rysunkach, stanowiących załączniki do uchwały.

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