UCHWAŁA NR XVII/124/2015
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 21 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777) **Rada Miejska w Chodzieży uchwala**, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

2. Plan obejmuje obszar ograniczony pasami drogowymi ul. St. Staszica, Bosej, K. Marcinkowskiego, T. Kościuszki, Dworcowej i Składowej oraz terenami zabudowanymi północnej pierzei ulic: T. Kościuszki, Kościelnej, Rynku i Wojska Polskiego do ul. A. Mickiewicza, południową pierzeją ul. Wojska Polskiego oraz wschodnią pierzeją Rynku do ul. St. Staszica.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

1) rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) dobra kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem, z wyłączeniem fragmentu terenów w rejonie ulic Dworcowej i Składowej, zlokalizowany jest w historycznym układzie urbanistycznym miasta Chodzieży, wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony stanowisk archeologicznych.

3. Na obszarze planu, zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, zachowuje się wyznaczone obszary przestrzeni publicznej dla funkcji wymienionych w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujące:

1) Rynek wraz z zabytkowym kościołem pw. św. Floriana;

2) ul. Wojska Polskiego, stanowiącą główną oś kompozycyjną zabytkowego układu urbanistycznego miasta;

3) ul. T. Kościuszki wraz z zielenią urządzoną.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczone na rysunku symbolem literowym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – MN/MW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – MW/U;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;

5) tereny zabudowy usługowej – U;

6) wyznaczone tereny istniejących garaży, obejmujące:

   a) K-G – zespoły boksów garażowych,

   b) KDW-G – zespoły boksów garażowych i dróg wewnętrznych;

7) tereny zieleni urządzonej, obejmujące:

   a) tereny zieleni parkowej o funkcji krajobrazowo-wypoczynkowej – ZP,

   b) teren zieleni izolacyjnej – Z;

8) tereny dróg wewnętrznych, obejmujące:

   a) drogę wewnętrzną, stanowiącą zjazd z drogi wojewódzkiej nr 193 – KDW,

   b) drogi pieszo-jezdne – KDWp,

   c) drogi piesze – KDWx;

9) tereny parkingów – oznaczenie na rysunku – KDW-P;

10) tereny dróg publicznych, obejmujące następujące drogi:

   a) KD-G – integralną część skrzyżowania wojewódzkiej drogi głównej nr 193 i dróg dojazdowych,

   b) KD-L – integralne części powiatowej drogi lokalnej nr 1177P,

   c) KD-D – gminne drogi dojazdowe, stanowiące układ obsługujący terenów zainwestowanych,

   d) KD-Kx i Kx – gminne drogi piesze,

   e) KD-X – plac pieszy i drogi;

11) tereny infrastruktury technicznej, obejmujące istniejące obiekty elektroenergetyki – E.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym, a w przypadku wyodrębnienia terenu linią funkcjonalnego wydzielenia – dodatkowymi symbolami literowymi, o których mowa w ust. 3.

3. Na wyodrębnionych terenach wprowadzono następujące funkcjonale wydzielenie terenów:

1) MN/MW i MW/U– pojedyncze nieruchomości, o różnym przeznaczeniu budynków mieszkalnych zostały oznaczone: m1 – zabudowy jednorodzinnej, m2 – zabudowy wielorodzinnej oraz działki zabudowy usługowej – u;

2) MW/U – nieruchomości, o różnych wskaźnikach intensywności zabudowy: mu1 i mu2;

3) MN – nieruchomości, o różnych wskaźnikach intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej: mn1 i mn2, oraz MW – mw1 i mw2;

4) MW/U i U – planowanej zabudowy na istniejących działkach, dla których ustala się odrębne warunki zabudowy – u.

4. W układzie dróg dojazdowych KD-D4, wyodrębnia się części dróg, oznaczone: Kx – wykorzystywane tylko dla ruchu pieszego, ze względu na ich usytuowanie i parametry.

5. Tereny zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1÷5, zalicza się odpowiednio do następujących rodzajów terenów określonych w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) MN/MW oraz MW/U – tereny mieszkaniowo–usługowe;

4) U5, U11, U12 i U18 – tereny zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązujące linie zabudowy;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia budynków wpisanych do rejestru zabytków WWKZ oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

5) oznaczenie powierzchni warstwowej zabudowy, nad poziomem terenu: podcienia i przejścia bramowe.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 3, oznaczono graficznie następujące oznaczenia informacyjne – odnoszące się do ustaleń planu:

1) granica obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży;

2) granica ochrony stanowisk archeologicznych;

3) linie funkcjonalnego wydzielenia terenów, stanowiące ewidencyjne rozgraniczenia działek na terenach wielofunkcyjnych, o których mowa w §3 ust. 3;

4) osie kompozycyjne założenia parkowego;

5) integralne części nieruchomości.

3. Wyznaczone obowiązujące linie zabudowy określają w szczególności historyczne linie zabudowy frontowej elewacji budynków, kształtujących pierzeję ulicy oraz zabudowy w linii rozgraniczającej ulicę, na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży, wpisanego do rejestru zabytków. Poza obowiązującą linią zabudowy – w granicach planu, mogą być zachowane istniejące elementy kondygnacji usytuowanych nad kondygnacją zlokalizowaną na poziomie terenu oraz elementy osłonowej termoizolacji budynku, z zachowaniem wymagań ochrony konserwatorskiej.

4. W przypadku nowej budowy, na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży – w granicach planu, wpisanego do rejestru zabytków, poza obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się tylko elementy budynku takie jak okapy, wykusze i detale architektoniczne kondygnacji usytuowanych nad kondygnacją zlokalizowaną na poziomie terenu, z zakazem realizacji na poziomie terenu elementów niezaliczanych do kubatury, takich jak schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, studzienki przy oknach piwnicznych oraz inne urządzenia związane z budynkiem.

5. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce. Jeżeli na działce zabudowanej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, dotyczy ona zakazu realizacji budowy oraz rozbudowy budynków istniejących, zlokalizowanych poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy. Poza maksymalną nieprzekraczalną linią – w granicach planu, zlokalizowaną w linii rozgraniczającej ulicę nie mogą być sytuowane elementy niezaliczane do kubatury brutto budynku.

6. Jeżeli maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy lub obowiązująca linia zabudowy została wyznaczona w liniach rozgraniczających obszaru objętego planem – poza tą linią nie mogą występować żadne elementy budynku – zaliczane lub niezaliczane do kubatury brutto budynku.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zabudowę przy granicy działki sąsiedniej, w następujących przypadkach:

1) sytuowania budynku na działce budowlanej przy granicach wyznaczonego terenu i działki na sąsiednim terenie, oznaczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) terenów obejmujących więcej niż jedną działkę budowlaną – tylko w obrębie obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy – przy granicy każdej z sąsiadujących działek, w tym obszarze.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków.

§ 6. 1. Dla ochrony środowiska ustala się:

1) warunki oraz rozwiązania w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §19;

2) wymagania odnoszące się do przestrzeni zabudowanej i terenów biologicznie czynnych, na terenach istniejącej i planowanej zabudowy;

3) wskazanie terenów podlegających ochronie akustycznej oraz nakaz zastosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

4) gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi, zgodne z przepisami o odpadach oraz zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 7. 1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków dotyczy całego obszaru planu. Strefa konserwatorska ustanowiona została w celu ochrony kompozycji przestrzennej i formy architektonicznej

obiektów na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży, w tym:

1) zachowania układu ulic i ich rozgraniczenia wraz z liniami zabudowy kształtującymi pierzeje ulic;

2) zachowania terenów istniejącej zieleni;

3) ochrony obiektów zabytkowych, w szczególności ich gabarytów, stylu form architektonicznych oraz zagospodarowania ich otoczenia;

4) ochrony stanowisk archeologicznych.

2. Zakres ochrony obszaru objętego planem obejmuje:

1) zachowanie historycznego stylu zabudowy, odnoszącego się do historycznych podziałów działek, a dla nowej zabudowy, poprzez stosowanie pionowych podziałów elewacji;

2) zachowanie gabarytów istniejących obiektów, w szczególności ich wysokości, a w przypadku nowej zabudowy – wysokości w odniesieniu do zabudowy sąsiadującej, zgodnej z zasadami określonymi w §11 ust. 1 pkt 3 lit. b;

3) zachowanie stylu i form elewacji obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz zastosowanie w nowych obiektach analogicznych form architektonicznych do występujących w budynkach zabytkowych w odniesieniu do obiektów na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta;

4) zagospodarowanie przestrzeni publicznych ulic i placów, z ograniczeniem umieszczania reklam na budynkach oraz wolno stojących reklam i nadziemnych budowli infrastruktury technicznej, w szczególności na obszarze Rynku – Starego Miasta i Nowego Miasta – ul. T. Kościuszki oraz placu M. Kopernika i ul. J. Raczkowskiego, jako podstawowych elementów struktury staromiejskiego układu urbanistycznego, na obszarze objętym planem.

3. Zasób zabytków podlegających ochronie, obejmuje:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) historyczny układ urbanistyczny miasta Chodzieży (A-98),

b) kościół pw. św. Floriana (A9/68/3AK),

c) budynki przy ul. T. Kościuszki nr 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 (d. domy tkaczy), ul. Kościelna 12;

2) obiekty, oznaczone graficznie na rysunku, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) ul. Boczna 2, 4, 8, 10, 12, 14,

b) ul. Bosa 1, 5,

c) ul. Garncarska 1, 3, 5, 7, 9,

d) ul. Gołębia 1, 2, 3,

e) ul. Górna 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16,

f) ul. Jagiellońska 4, 8, 9, 10, 12, 16,

g) pl. M. Kopernika 1, 2, 3, 4, 5, 6,

h) ul. Kościelna – zespół kościoła parafialnego: dzwonnica, dom katechetyczny; plebania – ul. Kościelna

8; wikarówka-organistówka – ul. Sienkiewicza 6; budynek gospodarczy – ul. Krótka 1; budynek gospodarczy – ul. Sienkiewicza 6; cmentarz przykościelny,

i) ul. Kościelna 2, 3, 10, 14,

j) ul. T. Kościuszki 1, 2, 4, 5, 7, 11, 13, 17, 19, 23, 30, 32,

k) ul. Mała 2,

l) ul. K. Marcinkowskiego 5, 7, 9,

m) ul. Piekary 1, 2, 3, 4 (dom i bud. gosp.), 5 (dom i oficyna), 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 (dom i oficyna), 17, 19 (dom i oficyna),

n) ul. J. Raczkowskiego 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11,

o) Rynek 1, 2, 5, 6, 15, 16, 17, 19, 21,

p) ul. H. Sienkiewicza 1, 3, 5, 7 (dom i budynek bramny),

q) ul. Składowa 5,

r) ul. St. Staszica 19 (szkoła i sala gimnastyczna),

s) ul. Ślusarska 1, 3,

t) ul. Wojska Polskiego 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,

u) ul. Zamkowa 2, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 13 (dom i brama wjazdowa), 18, 20,

v) ul. Zielona 2, 4 (dom i oficyna), 6, 8, 10,

w) ul. S. Żeromskiego 1, 2, 3, 5, 6, 9, 15, 18, 19-21.

4. Dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane.

5. Z wyłączeniem terenów ograniczonych ulicami: T. Kościuszki, Dworcową i Składową, pozostały obszar strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta objęty został ochroną stanowisk archeologicznych. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązuje:

1) prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych;

2) uzyskanie, przed pozwoleniem na budowę, stosownego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) ochronę konserwatorską obszaru planu, o której mowa w §7 ust. 2;

2) zakaz nadbudowy istniejących budynków, na całym obszarze planu oraz zachowanie gabarytów

historycznej zabudowy obiektów ujętych w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków, z wyłączeniem budynków na terenie U12 oraz U8.1.

2. Użyte w uchwale określenie – „nadbudowa”, oznacza budowę w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, w wyniku której zmienia się wysokość budynku i powierzchnia użytkowa, ale nie zmienia się powierzchnia zabudowy.

§ 9. 1. W celu osiągania ładu przestrzennego, jako podstawową zasadę przekształceń istniejącej zabudowy nieobjętej ochroną konserwatorską, ustala się poprawę formy architektonicznej obiektów i ich wartości estetycznej, w nawiązaniu do wartościowych przykładów zabudowy sąsiedniej, z zastosowaniem zasad określonych w §7 ust.2.

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

3. Dopuszcza się zmiany przeznaczenia i funkcji lokali w istniejących budynkach, z usługami w parterach, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, kształtujących pierzeje kwartałów zabudowy, poprzez:

1) lokalizację usługi w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego;

2) przeznaczenie całego budynku na cele usługowe.

4. Zmiana sposobu użytkowania budynków, o której mowa w ust. 3, musi spełniać następujące warunki:

1) budynek nie podlega rozbudowie w pierzei ulicy, a zmiana formy elewacji dotyczy tylko parteru, w obu przypadkach określonych w ust. 3 pkt 1 i 2;

2) lokalizowane usługi stanowią usługi konsumpcyjne, z zastosowaniem zakazów realizacji obiektów wymienionych w §10 ust 2;

3) na terenie działki możliwa jest realizacja miejsc postojowych lub zapewnione są miejsca postojowe na przestrzeni publicznej.

§ 10. 1. Na całym obszarze objętym planem, przeważające przeznaczenie terenów stanowi funkcja mieszkaniowa i uzupełniająca – usługowa, głównie z usługami w parterach budynków, kształtujących pierzejową zabudowę układu urbanistycznego. Wyznaczone tereny zostały wyodrębnione w odniesieniu do form architektonicznych budynków oraz struktury przestrzenno-funkcjonalnej zabudowy kwartałów, następująco:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej MN/MW1 – o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodnej formy architektonicznej zabudowy, w pierzei ul. T. Kościuszki oraz tereny: MN/MW2 i MN/MW3 – o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami w parterach budynków;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, kształtującej zabudowę pierzei ulic Starego Miasta i rejonu Rynku: MW/U2÷3, MW/U6÷22 oraz współczesnej zabudowy MW/U1 – ul. Składowa i MW/U4÷5 w rejonie ulic Jagiellońskiej i S. Żeromskiego;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabytkowej, w układzie Starego Miasta: MN1÷2, MN4÷13, MN15÷17 i MN19÷20, tworzące zwarty układ przestrzenny zabudowy ulic Górnej, Małej i Garncarskiej oraz pojedyncze tereny współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN3 i MN18 oraz wyznaczony teren MN14;

4) tereny zabudowy wielorodzinnej zabytkowej w rejonie Nowego Miasta: MW1÷3 i Starego Miasta MW4÷7 i MW9 oraz zabudowy współczesnej: MW8, MW10 przy ul. Zamkowej i MW11 przy ul. Wojska Polskiego.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1, zachowuje się istniejące przeznaczenie i funkcje obiektów z dopuszczalną ich zmianą, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i ustaleniami niniejszej uchwały. Na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych ustala się zakaz realizacji obiektów: usług wytwórczych, warsztatów mechanicznych oraz sprzedaży placowej, a także jeżeli na działce nie może być zapewniona minimalna liczba – 2 miejsc postojowych.

3. Na obszarze planu, dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania i zabudowy, określono wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, mierzonych po obrysie zewnętrznym kondygnacji znajdujących się na poziomie terenu, zaliczanych do kubatury brutto budynku.

5. Dla obszarów wymienionych w ust. 1, mają zastosowanie ustalenia §7 ust. 2 pkt 1, 2, 3, w odniesieniu do budynków objętych wpisem do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenia §8 ust.1, §9 ust. 3 i §18 ust. 5.

§ 11. 1. Dla zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy MN/MW, MW/U, MN

i MW, ustala się:

1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o której mowa w §10 ust. 3 – na terenach:

   a) MN/MW1 – 50%÷70%; MN/MW2 – 60%÷80%; MN/MW3 – 30%÷50%,

   b) MW/U1 – 30%÷40%; MW/U2-mu1 – 50%÷60%; MW/U2-mu2 – 20%÷25%; MW/U3 – 50%÷70%; MW/U4 – 25%÷30%; MW/U5 – 35%÷40%; MW/U6 – 50%÷60%; MW/U7 – 35÷40%; MW/U8, MW/U9 – 60%÷80%; MW/U10 – 30%÷50%; MW/U11 – 60%÷80%; MW/U12, MW/U13, MW/U14, MW/U15, MW/U16 – 60%÷80%; MW/U17 – 40%÷45%; MW/U18 – 50%÷60%; MW/U19, MW/U20, MW/U21– 50%÷80%; MW/U21u – 50%÷89%, MW/U22 – 50%÷80%,

   c) MN1 – 60%÷80%; MN2 – 50%÷60%; MN3 – 30%÷40; MN4, MN5 – 60%÷80%; MN6-mn1 – 50%÷60; MN6-mn2 -50÷52%; MN7, MN8-mn1 – 30%÷50%; MN8-mn2 – 50%÷60%; MN9, MN10, MN11, MN12, MN13 – 60%÷80%; MN14, MN15, MN16 –50%÷60%; MN17 – 60%÷80; MN18, MN19 – 50%÷60%,

   d) MW1 – 60%÷65%; MW2 – 60%÷70%; MW3 –50%÷70%; MW4 – 60%÷80%; MW5 – 50%÷60%; MW6 – 60%÷80%, MW7 – 50%÷60; MW8 – 40%÷42%; MW9 – 50%÷80%; MW10-mw1 – 40%÷50%, MW10-mw2 – 90÷95%; MW11 – 40%÷50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na terenach:

   a) MN/MW1, MN/MW2 – 0%, MN/MW3 – 10%,

   b) MW/U1 – 25%; MW/U2, MW/U3, MW/U4 – 10%; MW/U5 – 25%; MW/U6, MW/U7 – 10%; MW/U8, MW/U9 – 0%; MW/U10 – 10%; MW/U11, MW/U12, MW/U13, MW/U14, MW/U15, MW/U16 – 0%; MW/U17, MW/U18 – 10%; MW/U19, MW/U20 – 0%; MW/U21, MW/U21u – 15%, MW/U22 – 0%,

   c) MN1 – 0%; MN2 – 10%, MN3, MN4, MN5 – 0%; MN6-mn1- 10%; MN6-mn2 – 0%; MN7, MN8-mn1 – 20%; MN8-mn2 – 0%; MN9, MN10, MN11, MN12, MN13 – 0%; MN14, MN15, MN16 – 25%; MN17 – 0%; MN18, MN19 – 10%,

   d) MW1, MW2, MW3, MW4 – 0%; MW5 – 10%; MW6 – 0%, MW7 – 25%; MW8 – 10%; MW9 – 0%; MW10-mw1 – 25%; MW10-mw2 – 0%; MW11 – 25%;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) w zabudowanej pierzei ulicy – zachowanie wysokości zabudowy, zgodnie ze stanem istniejącym i ustaleniami §8 ust. 1 pkt 2;

b) dla nowej zabudowy w pierzejach ulic: 10,0 ÷ 12,0 m od poziomu chodnika; na zapleczu działki – 8,0 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem odniesienia do wysokości i formy zabudowy na sąsiedniej działce, w celu zapewnienia kontynuacji spójnej formy architektonicznej;

4) zastosowanie dowolnej formy dachów, nawiązującej do formy dachów kształtujących pierzeje ulic i zabudowę działki, chyba że z treści uchwały wynika inaczej;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, określoną w §18 ust. 5 pkt. 2 i 3, z zastosowaniem ustaleń §10 ust. 2.

2. Na działkach zabudowanych, w przypadku przekraczającym wskaźnik – 80%, maksymalnej intensywności zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków.

3. W przypadku działek niezabudowanych lub dokonanej rozbiórki obiektów – na terenach**,** o których mowa w §10 ust. 1 – dla nowej zabudowy mają zastosowanie ustalenia §11.

§ 12. 1. Dla terenu działki niezabudowanej na wydzielonym funkcjonalnie terenie zabudowy usługowej MW/U21-u, kształtującej pierzeję ul. A. Mickiewicza ustala się:

1) realizację budynku usługowego, z dopuszczalną lokalizacją mieszkań, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku, klasyfikowanego jako budynek niemieszkalny;

2) formę budynku z układem dwóch części o zróżnicowanej linii zabudowy i maksymalnej wysokości budynków – mierzonej do najwyżej położonego punktu pokrycia konstrukcji dachu – 10,0 m – w części dobudowanej do istniejącego budynku kształtującego naroże ul. Wojska Polskiego oraz – 11,0 m – w części budynku usytuowanego wzdłuż linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Mickiewicza, w nawiązaniu do formy architektonicznej i stylu historycznej zabudowy układu urbanistycznego, z wyłączeniem ustaleń §11 ust. 1 pkt 3 lit. b – dotyczących wysokości budynków;

3) zastosowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania określonych w §11 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b oraz pkt 4, odnoszącego się kształtowania formy dachów w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, w tym stropodachów płaskich;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, co najmniej 2 otwarte miejsca postojowe na działce, zlokalizowane w kondygnacji nadziemnej na poziomie terenu.

§ 13. 1. Tereny zabudowy usługowej obejmują tereny zabudowy istniejącej: usług kultu religijnego: U1, U3; edukacji: U5, U11, U18; usług kultury: U12, U13, U26, U28; usług publicznych, finansów, telekomunikacji, poczty oraz biurowe: U6, U7, U22, U23, U24, U25, U27; usług handlu i usług bytowych: U2, U4, U8, U8.1, U9, U10, U15, U16, U17, U19, U20, U21, U30 oraz tereny nowej zabudowy usługowej: U14 i U29.

2. Na terenach zabudowy usługowej, istniejące funkcje usług nie są obowiązujące i mogą dotyczyć innych usług, spełniających warunki zabudowy i zagospodarowania – określone w niniejszej uchwale.

3. Dla terenów zabudowy usługowej: U2, U4, U6, U7 i U8, z wyłączeniem U8.1 oraz dla terenów: U9, U10, U19, U20, U21, U24, U25 i U30, ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków, a dla wyodrębnionych terenów:

1) U1 – zespołu kościoła parafialnego i cmentarza przykościelnego, objętych ochroną konserwatorską, w tym obiektu kościoła – formą wpisu do rejestru – zakaz nowej zabudowy i rozbudowy oraz zastosowanie nakazów odnoszących się do zachowania stanu istniejącego, w tym powierzchni zabudowy, wysokości obiektów, formy architektonicznej i zagospodarowania terenu; w przypadku zniszczenia – odbudowy i

rekonstrukcji;

2) U5 – stanowiącego integralną część nieruchomości poza obszarem planu – zakaz zabudowy budynkami oraz zachowanie istniejącego przeznaczenia na cele rekreacyjne i zieleni osłonowej, w tym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) U8.1 – terenu istniejącej zabudowy – z zakazem realizacji mieszkań i dopuszczalną rozbudową i nadbudową budynków na cele usługowe.

4. Dla terenów istniejącej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem rozbudowy lub w przypadku realizacji nowej zabudowy, z zachowaniem ochrony konserwatorskiej, ustala się:

1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o której mowa w §10 ust. 3 – na wyznaczonych terenach: U2 – 60%÷80%; U4 – 100%; U6 – 50%÷60%; U7 – 40%÷50%; U7-u, U8, U8.1, U9, U10 – 80%÷100%; U11 – 10%÷18%; U16 – 40%÷45%; U17 – 25%÷35%; U18 – 60%÷70%; U19, U20, U21 – 90%÷95%; U22 – 20%÷25%; U23 – 30%÷40%; U24 – 20%÷25%; U25 – 45%÷67%; U27 – 25%÷35%, U30 – 40%÷50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, następująco: U2, U4, U6, U7, U8, U8.1 – 0%-3%, U7-u, U9, U10 – 0%; U11 – 30%; U16, U17, U18 – 10%; U19, U20, U21 – 0%; U22 – 10%; U23, U24 – 5%; U25 – 0%; U27 – 20%, U30 – 10%;

3) maksymalną wysokość zabudowy na terenach; U2, U6, U7, U7-u – z zastosowaniem ustaleń §11 ust. 1 pkt 3; U4 – 7,0 m; U8 – 6,5 m; U8.1, U9 – 8,5 m; U10 – 5,0 m; U11 – 12,0 m; U16, U17 – 8,5 m; U18 – 13,0 m; U19, U20 – 5,0 m; U21 – 10 m; U22, U23 – 12 m, U24, U25, U27 – 13,0 m, U30 – 7,0 m;

4) zastosowanie dowolnej formy dachów, nawiązującej do formy dachów kształtujących pierzeje ulic i zabudowę działki;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania na każdej działce, w ilości, co najmniej 2 miejsca postojowe na terenach: U6, U7, U16, U17, U22, U23, U24, U25, U27 oraz dla pozostałych: U2, U4, 7-u, U8, U8.1, U9, U10, U11, U18, U19, U20, U21, U30 – z zastosowaniem ustaleń §18 ust. 5 pkt 4.

§ 14. Dla wyodrębnionych terenów zabudowy usługowej, przeznaczonych do rozbudowy, nowej zabudowy oraz zmiany funkcji lub formy zabudowy, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) U3 – zabudowy usługowej, w tym usług związanych z kultem religijnym, z zastosowaniem:

a) ochrony konserwatorskiej zabytkowego obiektu,

b) minimalnej intensywności zabudowy – 40% i maksymalnej – 45%, o której mowa w §10 ust. 3,

c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

d) w przypadku rozbudowy budynku usługowego – maksymalnej wysokości – 12,0 m od poziomu terenu,

e) minimalnej liczby miejsc do parkowania – 10 miejsc postojowych;

2) U12 – działka zabudowana jednym budynkiem usług kultury, z dopuszczalną rozbudową i nadbudową, w tym zmianą formy architektonicznej i zastosowaniem:

a) wysokości zabudowy nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu,

b) dowolnej geometrii dachu oraz formy elewacji i detalu architektonicznego uwzględniających kontekst

do zabytkowej zabudowy terenu U11,

c) minimalnej intensywności zabudowy – 60% i maksymalnej – 70%, o której mowa w §10 ust. 3,

d) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

e) wykorzystanie miejsc postojowych poza wyznaczonym terenem, zgodnie z ustaleniem §18 ust. 5 pkt 4;

3) U13 – teren usług kultury, przeznaczony na cele zabudowy na wyznaczonym terenie, z zastosowaniem podcienia w parterze budynku oraz przejścia bramowego nad drogą KD-Kx , w powiązaniu z bryłą budynku na terenie U12 oraz zastosowaniem:

a) wysokości zabudowy nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu,

b) minimalnej intensywności zabudowy – 40% i maksymalnej – 70%, o której mowa w §10 ust. 3,

c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) dowolnej formy dachu, z wyróżnieniem południowej elewacji i naroża budynku, jako elementów ekspozycji zabytkowej pierzei ul. St. Staszica,

e) minimalnej liczby miejsc do parkowania – 3 miejsca oraz wykorzystanie miejsc postojowych poza wyznaczonym terenem, na terenie parkingu KDW-P4;

4) U14 – teren przeznaczony dla zabudowy usługowej, z dopuszczalną lokalizacją mieszkania, z wyłączeniem usług wytwórczych, z zastosowaniem:

a) wysokości, dla budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego – nieprzekraczającej 9,5 m od poziomu terenu, z dachem stromym o dowolnej formie i nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20°,

b) minimalnej intensywności zabudowy – 20% i maksymalnej – 30%, o której mowa w §10 ust. 3,

c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) minimalnej liczby miejsc do parkowania – w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych zabudowy usługowej, zlokalizowanych na terenie parkingu KDW-P3, stanowiącym integralną część nieruchomości;

5) U15 – teren istniejącej zabudowy usługowej na trzech działkach nr ewid. 2410/3, 2411, 2412; na wyznaczonym terenie wyodrębnia się funkcjonalne wydzielenie działek oraz następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

a) u1 – teren niezabudowanej działki nr ewid. 2410/3 – przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:

- maksymalnej wysokości zabudowy – 12,0 m od poziomu terenu,

- minimalnej intensywności zabudowy – 20% i maksymalnej – 25%, o której mowa w §10 ust. 3,

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

- dowolnej formy dachu, nawiązującej do formy dachów kształtujących pierzeję ul. St. Staszica,

- minimalnej liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdą

rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych,

b) u2 – teren działki nr 2411, zabudowany jednym budynkiem gospodarczym, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości zabudowy nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu,

- minimalnej intensywności zabudowy – 15% i maksymalnej – 25%, o której mowa w §10 ust. 3,

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

- dowolnej formy dachu, nawiązującej do formy dachów kształtujących pierzeje ulic ograniczających kwartał zabudowy U15,

- minimalnej liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych, z zagospodarowaniem przedpola od ul. Zamkowej, zapewniającej dostęp komunikacyjny do terenu usługowego,

- zakaz zmian ukształtowania terenu od strony ul. St. Staszica, z zagospodarowaniem terenów zieleni ogrodowej, rekreacyjnej i osłonowej;

c) u3 – teren działki nr ewid. 2412 – zabudowanej budynkami usługowymi, z zastosowaniem:

- wysokości zabudowy nieprzekraczającej 8,5 m od poziomu terenu,

- minimalnej intensywności zabudowy – 15% i maksymalnej – 25%, o której mowa w §10 ust. 3,

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

- dowolnej formy dachu, nawiązującej do formy dachów kształtujących pierzeje ulic ograniczających kwartał zabudowy U15,

- minimalnej liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych, z zagospodarowaniem przedpola od ul. Zamkowej, zapewniającej dostęp komunikacyjny do terenu usługowego,

- zakazu zmian w ukształtowaniu terenu od strony ul. St. Staszica, z zagospodarowaniem terenów zieleni rekreacyjnej i osłonowej;

6) U23 – teren istniejącej zabudowy usługowej, dla którego mają zastosowanie ustalenia §13 ust. 4, a w przypadku zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy budynku, ustala się nakaz zmiany architektonicznej formy elewacji budynku, służącej poprawie estetycznej istniejącego obiektu;

7) U26 – teren istniejącej biblioteki, przeznaczony na cele przebudowy istniejącego obiektu oraz rozbudowy poprzez zmianę formy architektonicznej elewacji zachodniej istniejącego budynku, w powiązaniu z nowym obiektem na wyznaczonym terenie i zastosowaniem:

a) wysokości zabudowy nieprzekraczającej 13,0 m od poziomu terenu,

b) minimalnej intensywności zabudowy – 15% i maksymalnej – 78%, o której mowa w §10 ust. 3,

c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) minimalnej liczby miejsc do parkowania – 6 miejsc postojowych na wyznaczonym terenie, z wykorzystaniem miejsc na parkingu – KDW-P1;

8) U28 – teren istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczalnym mieszkaniem, w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, objętym zakazem zmiany formy architektonicznej oraz wysokości, z zastosowaniem:

a) minimalnej intensywności zabudowy – 32% i maksymalnej – 38%, o której mowa w §10 ust. 3,

b) dopuszczalnej realizacji budynku gospodarczego lub garażu o powierzchni nieprzekraczającej 36,0 m² i wysokości nieprzekraczającej 5,5 m od poziomu terenu, z dachem stromym – nawiązującym do formy dachu w zabytkowym budynku usługowym,

c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) minimalnej liczby miejsc do parkowania – w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe;

9) U29 – teren zabudowy usługowej, z dopuszczalną lokalizacją mieszkań, w tym wymaganą lokalizacją usług w parterach budynków, z zastosowaniem:

a) formy szeregowej zabudowy, z pionowym podziałem elewacji, nawiązującym do historycznych podziałów na obszarze objętym planem, zrealizowanej w formie 1÷3 budynków,

b) wysokości dla budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych – nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu – z dachem o dowolnej formie,

c) minimalnej intensywności zabudowy – 30% i maksymalnej – 35%, o której mowa w §10 ust. 3,

d) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

e) minimalnej liczby miejsc do parkowania – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe/3 mieszkania oraz 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych, zabudowy usługowej – zlokalizowanych na terenie parkingu KDW-P2.

§ 15. 1. Tereny istniejących garaży, obejmują:

1) teren zabudowany zespołem boksów garażowych – K-G;

2) teren zabudowany zespołem boksów garażowych, z drogą wewnętrzną – KDW-G1;

3) teren zbudowany zespołem garaży – KDW-G2.

2. Na terenach, wymienionych w ust. 1, ustala się zachowanie zagospodarowania terenu i istniejącą zabudowę, z zakazem nadbudowy i rozbudowy istniejących boksów garażowych. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

1) dla zespołów K-G i KDW-G1 – wewnętrzna droga pieszo-jezdna – KDWp3;

2) dla zespołu KDW-G2 – droga dojazdowa – ul. Ślusarska.

§ 16. 1. Tereny zieleni urządzonej obejmują:

1) tereny zieleni parkowej o funkcji krajobrazowo-wypoczynkowej – ZP, w tym:

a) teren istniejącej zieleni osłonowej przy ul. Dworcowej – ZP1,

b) istniejący park w rejonie ulic T. Kościuszki i Dworcowej – ZP2.1 i ZP2.2

c) teren niezabudowany w rejonie zabudowy wielorodzinnej – ul. S. Żeromskiego, przeznaczony na zieleń osłonową lub rekreacyjną – ZP3,

d) istniejący skwer w rejonie ulic Harcerskiej i Zamkowej – ZP4;

2) teren zieleni izolacyjnej – Z, stanowiącej integralną część terenu U14, z nasadzeniem zieleni szpalerowej oraz dopuszczalną realizacją podziemnej infrastruktury technicznej.

2. Na terenach zieleni urządzonej ZP1, ZP3 i ZP4, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) zagospodarowanie zieleni urządzonej, realizację podziemnych obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację oświetlenia, obiektów małej architektury, architektury ogrodowej, ciągów pieszych i rowerowych, urządzeń rekreacyjnych.

3. Tereny zieleni urządzonej ZP2, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, obejmują istniejący park miejski, przeznaczony do modernizacji układu przestrzennego i zieleni urządzonej, dla którego ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) zagospodarowanie zieleni urządzonej stanowiącej przedpole obiektów użyteczności publicznej;

3) założenie parkowe terenów ZP2.1 i ZP2.2, oparte na osiach kompozycyjnych ogólnomiejskich ciągów pieszych oraz wydzieleniu funkcjonalnym zagospodarowania, następująco:

a) teren ZP2.1 – zieleni parkowej kształtującej pierzeję ul. Dworcowej, w tym podstawowy układ komunikacji pieszej,

b) teren ZP2.2 – zieleni parkowej, z dopuszczalną realizacją miejsc postojowych w formie „zielonego parkingu” w kompozycji parkowej, służącego w szczególności obsłudze obiektów, o których mowa w pkt. 2.;

4) realizację budowli związanych z zagospodarowaniem parku: podziemnych obiektów infrastruktury technicznej, oświetlenia terenu, obiektów małej architektury, architektury ogrodowej, ciągów pieszych i urządzeń rekreacyjnych.

§ 17. Tereny infrastruktury technicznej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 11, obejmują istniejące stacje elektroenergetyczne: E1 – w rejonie ul. Jagiellońskiej (dz. nr ewid. 2300) i E2 w rejonie ul. Wojska Polskiego (dz. nr ewid. 4164/2), z dopuszczalną ich modernizacją lub budową nowych obiektów, wynikającej z wymagań technologicznych, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej powierzchni działki i wysokości nieprzekraczającej 3,5 m od poziomu terenu.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają następujące drogi publiczne:

1) droga główna – ul. St. Staszica (układ drogi wojewódzkiej nr 193), poprzez skrzyżowanie – KD-G, z ul. Zamkową (droga powiatowa nr 1533P);

2) powiatowa droga lokalna nr 1177P – ulice Dworcowa i T. Kościuszki, zapewniające również powiązanie z drogą krajową nr 11, poprzez ul. Ujską (droga powiatowa nr 1530) i w dalszym przebiegu drogi powiatowej – ul. K. Marcinkowskiego, zapewniająca powiązanie z ul. S. Żeromskiego.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

1) teren drogi głównej – KD-G, o której mowa w ust. 1 pkt 1;

2) tereny dróg powiatowych, w klasie dróg lokalnych, w tym: poszerzenie pasa drogowego ul. T. Kościuszki – KD-L1 oraz skrzyżowanie ulic T. Kościuszki i K. Marcinkowskiego – KD-L2; na

wyznaczonym terenie zachowuje się schody zewnętrzne, stanowiące integralną część istniejącego budynku na terenie MW/U2-mu2, z zakazem ich zabudowy stanowiącej część kubatury brutto budynku;

3) tereny dróg powiatowych w klasie technicznej dróg dojazdowych – KD-D1, obejmujące ulice: T. Kościuszki, S. Żeromskiego, Piekary, Zamkową, Kościelną, skrzyżowanie ulic Prymasa S. Wyszyńskiego i Ks. T. Malepszego, Rynek i część ul. Wojska Polskiego do skrzyżowania z ul. A. Mickiewicza. Wyznaczony układ dróg zapewnia ogólnomiejskie powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem;

4) gminne drogi dojazdowe układu obsługującego, obejmujące:

a) KD-D2 – ul. Boczna i Kozia,

b) KD-D3 – ul. Bosa,

c) KD-D4 – układ ulic: Małej, Garncarskiej, Gołębiej, Górnej, Zielonej i Ślusarskiej, obsługujący zespół kwartałów zabudowy,

d) KD-D5 – ul. Jagiellońska,

e) KD-D6 – część ul. Składowej od skrzyżowania z ul. T. Kościuszki,

f) KD-D7 – układ placu M. Kopernika i ulic H. Sienkiewicza i Krótkiej,

g) KD-D8 – ul. Rzeźnicka,

h) KD-D9 – ul. J. Raczkowskiego,

i) KD-Kx – ul. Harcerska, z pasem komunikacyjnym przeznaczonym tylko dla ruchu pieszego,

j) KD-X – Rynek, o którym mowa w §2 ust. 3 pkt 1, plac pieszy i drogi, z ograniczeniem dla ruchu kołowego, zachowaniem istniejących obiektów oraz dopuszczalnych zmian w zagospodarowaniu trwałej nawierzchni lub zieleni, z uwzględnieniem odniesienia do form historycznych kształtowania placu. Na wyznaczonym terenie ustala się zakaz zabudowy budynkami;

5) uzupełniający układ komunikacyjny dróg wewnętrznych obejmujący:

a) zjazd – KDW, z drogi KD-G, zapewniający dostęp do terenów U13 i U15u1 przy ul. St. Staszica oraz do drogi KDWp4,

b) drogi pieszo-jezdne, zapewniające dostęp wyznaczonych terenów do dróg publicznych:

- KDWp1 – powiązanie komunikacyjne ulic Składowej i Dworcowej, obsługujące tereny: U25, U26 i U27,

- KDWp2 – droga zamknięta obsługująca tereny MN3 i MW/U11,

- KDWp3 – układ dróg zapewniających obsługę i dostęp do drogi publicznej terenów U9, U10, MW11, KDW-G, KG oraz zaplecza zabudowy terenu MW/U16 przy ul. J. Raczkowskiego, poprzez powiązanie poza planem z drogą wewnętrzną i ul. Wojska Polskiego,

- KDWp4 – droga wewnętrzna, zapewniająca obsługę terenu U14 i wyznaczonych parkingów KDW-P3 i KDW-P4,

- KDWp5 – dojazd do zabudowy mieszkaniowej MW8, przy ul. Zamkowej,

- KDWp6 – droga wewnętrzna zabudowy na terenie MW/U5 przy ul. S. Żeromskiego;

c) wyznaczone parkingi, dostępne publicznie – KDW-P1÷4, służące obsłudze terenów zabudowanych.

3. Wszystkie drogi publiczne wyznaczone są w istniejących rozgraniczeniach pasów drogowych historycznego układu urbanistycznego i podlegają ochronie konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 1. Zmiany rozgraniczeń dotyczyć mogą tylko skrzyżowań dróg, ze względu na stan faktyczny i wymagania techniczne rozwiązań pasa komunikacyjnego.

4. Drogi pieszo-jezdne: KDWp1, KDWp2, KDWp5, KDWp6 stanowią ewidencyjne działki drogowe, z poszerzeniem pasa drogi KDWp1 oraz wyznaczone drogi KDWp3 i KDWp4, w liniach rozgraniczających, oznaczonych wymiarowaniem na rysunku planu.

5. Ze względu na uwarunkowania faktyczne, wynikające z intensywności całkowitej zabudowy oraz ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, jeżeli z uchwały nie wynika inaczej, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

1) na terenach działek o powierzchni zabudowy stanowiącej 100% oraz działek zabudowanych wzdłuż wszystkich granic, z zamkniętym wnętrzem – nie realizuje się miejsc do parkowania;

2) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, nieprzekraczającej 3 mieszkań – 1 miejsce postojowe na terenie działki, również w przypadkach, jeżeli na terenie działki zlokalizowane są garaże wbudowane lub zlokalizowane w odrębnych obiektach;

3) na działkach zabudowy wielorodzinnej, zabudowanych budynkami przekraczającymi 3 mieszkania – co najmniej 1 miejsce postojowe/ 3 mieszkania i na każdą rozpoczętą liczbę do 3 mieszkań;

4) dla usług wbudowanych w budynkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług bytowych i handlu, o których mowa w §13 ust. 4 pkt 5 – parkowanie samochodów zapewniają miejsca postojowe w pasach rozgraniczających ulic oraz na wyznaczonych parkingach na obszarze planu – KDW-P1÷4;

5) zewnętrzną obsługę terenów zabudowanych uzupełniają miejsca postojowe zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, zlokalizowane przy ulicach K. Marcinkowskiego, Bosej oraz ul. St. Staszica (poza pasem drogi nr 193).

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem funkcjonują następujące systemy infrastruktury technicznej:

1) zbiorowe miejskie sieci: wodociągowe, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych;

2) lokalne systemy grzewcze oraz indywidualne źródła ciepła;

3) pozostałe sieci: systemu energetycznego, gazowniczego i sieci telekomunikacyjnych.

2. Na obszarze planu zachowuje się istniejące budowle infrastruktury technicznej oraz ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w odniesieniu do:

1) sieci, o których mowa w ust. 1 – dopuszczalną modernizację i rozbudowę istniejących sieci zgodnie z wymogami technicznymi oraz budowę nowych, w istniejących pasach drogowych oraz na wyznaczonych terenach, w przypadku wymaganej zmiany zasilania istniejącej lub nowej zabudowy;

2) zaopatrzenia w ciepło – z istniejących, modernizowanych oraz nowych źródeł grzewczych, z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokiej sprawności;

3) obsługi telekomunikacyjnej – poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz dopuszczalną realizację sieci telekomunikacyjnych i innych urządzeń łączności publicznej.

3. Dla odbioru ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

1) zastosowanie systemów zbiorowych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej, o wysokich wskaźnikach intensywności zabudowy oraz z utwardzonych powierzchni, w tym dróg i parkingów – poprzez istniejące sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem;

2) z pozostałych terenów – indywidualne, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu.

4. Na obszarze objętym planem mogą być również realizowane inne urządzenia i budowle infrastruktury technicznej, związanej z obsługą wyznaczonych terenów, spełniające wymagania ochrony środowiska.

5. Teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne, zapewniające obsługę terenów wyznaczonych w planie i nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 20. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 113 z dnia 18.07.2006 r. poz. 2769).

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

-

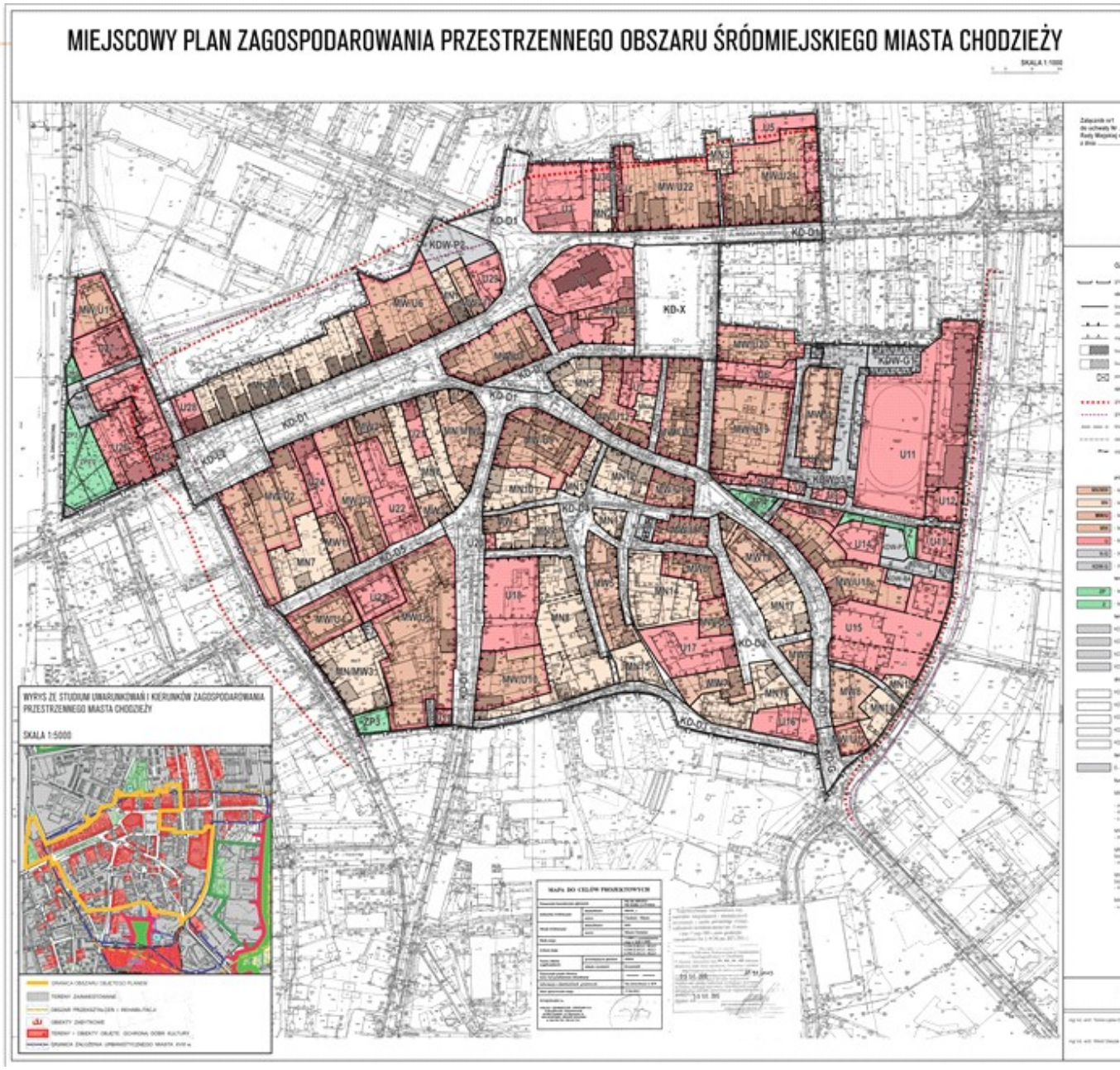
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Mirosława Kutnik

Z
ał
ą
c
z
n
i
k
N
r
1

d
o
U
c
h
w
ał
y
N
r
X
V
II
/
1
2
4
/
2
0
1
5
R
a
d
y
M
ie
js
k
ie
j
w
C
h
o
d
zi

e
ż
y
z
d
n
ia
2
1
g
r
u
d
n
ia
2
0
1
5
r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/124/2015

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 21 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży ((uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006 r., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży z 1998 r.).

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży stanowi zmianę, na obszarze Śródmieścia – ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży – uchwała Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 113 z 18.07.2006 r. poz. 2769).

Obszar objęty planem określony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży jako „Centrum miasta" na obszarze historycznego założenia urbanistycznego, wskazanego do przekształceń i rehabilitacji oraz sporządzenia miejscowego planu. Projekt planu obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży stanowi w części zmianę dotychczasowego planu miejscowego w zakresie jednostkowych terenów i zmian warunków zabudowy. Ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowych ustaleń odnoszących się do struktury urbanistycznej obszaru, w tym układu ulic i ich rozgraniczenia wraz z zabudową w pierzejach historycznych linii zabudowy oraz uwzględniają ochronę konserwatorską układu przestrzennego i zabytkowych obiektów.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę, kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad infrastruktury technicznej. Projekt uwzględnia ochronę dziedzictwa kulturowego miasta w odniesieniu do obszaru historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków oraz ochronę stanowisk archeologicznych i nie narusza ustaleń studium.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/124/2015

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 21 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. W związku z §19, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, nie rozstrzyga się sposobu realizacji inwestycji

z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży nie

obejmują wymaganych inwestycji, gdyż teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne, zapewniające obsługę wyznaczonych terenów.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVII/124/2015

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 21 grudnia 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777), Rada Miejska w Chodzieży, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Chodzieży uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 27.05. – 27.06.2014 r. (I wyłożenie).

§ 1. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN16** – dz. nr ewid. 2481, dotyczących:

1) zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż granicy dz. nr ewid. 2482/5 i 2481;

2) oznaczenia rodzaju terenu, nr działki i właściciela terenu.

2. Wniesione uwagi są sprzeczne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U2**, dotyczących:

1) budowy nowego obiektu mieszkalno - usługowego na dz. nr ewid. 2204/2;

2) zmiany wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla całej nieruchomości.

2. Wniesione uwagi naruszałyby strukturę obszaru objętego ochroną konserwatorską,

a rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne – ład przestrzenny i komfort zamieszkania.

§ 3. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, obejmującej dz. nr ewid. 1684 i 1685 przy ul. Mickiewicza, dotyczących:

1) lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Mickiewicza;

2) ustalenia jednolitej linii zabudowy w linii rozgraniczającej ulicę Mickiewicza – na dz.

nr ewid. 1684 i 1685.

2. Wniesione uwagi są nieuzasadnione w odniesieniu do kształtowania przestrzeni, w tym zabudowy pierzei ul. Mickiewicza i wymagań technicznych dotyczących pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających drogę.

§ 4. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21** w szczególności działek 1684, 1685 i 1687/3, obejmujących:

1) odniesienie do terenu MW/U21u, w zakresie:

a) zwymiarowania elementów poza linią zabudowy,

b) zmiany wskaźnika 0% powierzchni biologicznie czynnej na terenie MW/U21,

c) określenia maksymalnej wysokości nowej zabudowy – 9,30 m;

2) zapisów w treści uchwały dotyczących przepisów ogólnych, w tym:

a) §5 pkt 2 dot. linii zabudowy,

b) określenia sytuacji sytuowania witryn sklepowych,

c) sprecyzowania ilości miejsc parkingowych w przestrzeni publicznej,

d) uporządkowania redakcji uchwały.

2. Nieuwzględnienie uwag, o których mowa w ust. 1:

1) pkt. 1 – uwagi odnoszące się do terenu MW/U21u (dz. nr ewid. 1684 i 1685) są sprzeczne z wymogami dotyczącymi ustaleń planów miejscowych oraz właściwością organów administracji budowlanej i ochrony zabytków, w trybie realizacji zabudowy (lit. a); nieuwzględnienie uwag w pkt 1, lit a i b – zastosowano w odniesieniu do stanu faktycznego zabudowy historycznej kwartału MW/U22 i także dla MW/U21; uwaga wniesiona do terenu MW/U21 – w trybie II wyłożenia została uwzględniona w projekcie planu;

2) pkt 2 – uwagi odnoszące się do redakcji uchwały spełniają wymogi techniki prawodawczej (lit. d); wskazane odniesienia ustaleń w projekcie planu (lit. a, b i c) są zdefiniowane w przepisach ogólnych uchwały, przy czym realizacja miejsc parkingowych nastąpi na etapie budowy, w odniesieniu do przepisów Prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych.

§ 5. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, obejmującej:

1) odniesienie do terenu MW/U21-u, w zakresie:

a) obowiązującej wysokości zabudowy na terenie MW/21u – 9, 33 m,

b) zwymiarowania elementów poza obowiązującą linią zabudowy,

c) braku ustaleń geometrii dachów,

d) zachowania historycznych działek i zabudowy, w odniesieniu do istniejących oficyn.

2) zapisów w treści uchwały dotyczących przepisów ogólnych, w tym:

a) nawiązania nowego obiektu do budynków zabytkowych w sąsiedztwie,

b) opracowania analizy wymaganej liczby miejsc postojowych,

c) zastosowania wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie zabudowy MW/U21 – 15-25%,

d) braku wskazania w ustaleniach projektu planu, jakie elementy wchodzą w skład kubatury brutto.

2. Nieuwzględnienie uwag, o których mowa w ust. 1:

1) pkt. 1 – uwagi odnoszące się do terenu MW/U21-u (dz. nr ewid. 1684 i 1685) są sprzeczne z wymogami dotyczącymi ustaleń planów w miejscowych oraz właściwością organów administracji budowlanej i ochrony zabytków w trybie realizacji zabudowy; nieuzasadnione w zakresie nie ustalenia geometrii dachów (§11 ust. 1 pkt 4 uchwały), jak również wymogu zdefiniowania wysokości budynku, określonych w ogólnych zapisach ochrony zabytków (§7 ust. 2, z odniesieniem do §11 ust. 1 pkt 3 lit. b);

2) pkt 2 – wniesione uwagi są sprzeczne z faktycznymi zapisami w treści uchwały, wymogami dotyczącymi ustaleń planów miejscowych oraz przepisami odrębnymi i stanu faktycznego zabudowy historycznej w kwartale MW/U21. Uwaga, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c, została uwzględniona w ponowieniu wyłożenia do publicznego wglądu skorygowanego projektu planu (WYKAZ Nr 2 nieuwzględnionych uwag poz. 6 i 7).

§ 6. Nieuwzględnienie wymienionych w §1 ÷ §5 uwag, wniesionych do projektu planu, uzasadnia się uwzględnieniem części uwag do projektu planu, w tym dotyczących zmiany

w przeznaczeniu terenów i w ustaleniach warunków zabudowy, co zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagało ponowienia uzgodnienia w zakresie ochrony zabytków i ustalonych warunków konserwatorskich na obszarze historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ponownego wyłożenia zmienionego projektu planu do wglądu publicznego.

Rozdział 2.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 21.11. – 19.12. 2014 r. (II wyłożenie).

§ 7. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U2**, dotyczących:

1) budowy nowego obiektu mieszkalno-usługowego na dz. nr ewid. 2204/2;

2) zmiany wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla całej nieruchomości.

2. Wymieniona w ust.1 uwaga, ponawia faktycznie wnioski z uwagi, o której mowa w §2 ust. 1, bez uwzględnienia wcześniej dokonanych korekt wynikających z uwag odnoszących się do przedmiotowego terenu. Uwzględnienie uwagi powoduje konieczność wznowienia procedury sporządzania planu, co jest nieuzasadnione formalnie i merytorycznie, ze względów urbanistycznych: kształtowania ładu przestrzennego oraz rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

§ 8. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) powiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 80% do 90%;

2) nieustalania ilości miejsc postojowych na działce i zastosowania ustaleń §18 ust.5,

3) w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2, zmianę określenia – „na terenie działki”

– §12 ust.1 pkt. 4.

2. Nieuwzględnienie uwag, o których mowa w ust. 1, uzasadnia się następująco:

1) ust. 1 pkt 1 – w zakresie ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy do 90% jako wskaźnika niezgodnego z ustalonym ograniczeniem terenu zabudowy wraz z zastrzeżeniem przyjęcia wskaźnika nieprzekraczającego 89%, zgodnie ze stanem faktycznym określonych na rysunku planu – maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy w odniesieniu do powierzchni nieruchomości oraz z powodu wniesienia korekt w ustaleniach §12, wynikających z uwzględnionej uwagi wniesionej w I

wyłożeniu projektu planu i dotyczącej lokalizacji miejsc postojowych w podcieniu budynku,

2) ust. 1 pkt 2 i 3 – w sprawie miejsc postojowych na terenie MW/U21, jako nieuzasadnionych w odniesieniu do przepisów prawnych, w tym definicji działki budowlanej.

§ 9. 1. Nie uwzględnić uwagi odnoszącej się do zmiany przeznaczenia zabudowanej działki nr ewid. 2462, na terenie **MN10** na cele zabudowy wielorodzinnej.

2. Wniesiona uwaga stanowi faktycznie wniosek do planu, odnoszący się do ustalenia odmiennego niż istniejące i ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu. Wymogi ustawowe nie uzasadniają dokonania proponowanej w piśmie zmiany przeznaczenia, ze względów formalnych wymagających ponowienia procedury, a ponadto naruszających interes osób trzecich oraz wymagania wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do zapisów §10 ust. 2 i §18 ust. 5, dotyczących:

1) §10 ust.2. – w zakresie domniemanej sprzeczności i usunięcia zapisu dotyczącego miejsc postojowych dla funkcji usługowych;

2) §18 ust. 5. – w zakresie wprowadzenia zróżnicowanych wskaźników dla miejsc do parkowania dla istniejącej i nowej zabudowy.

2. Uwaga wymieniona w ust. 1 pkt 1 jest nieuzasadniona w odniesieniu do zaniechania ustalenia wymogu realizacji miejsc postojowych dla funkcji usługowych na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, a w odniesieniu do treści §10 ust. 2 – zastosowano tylko korektę werbalną zapisów, poprzez zmianę redakcyjną zapisu bez zmian merytorycznych.

Ustalenia §18 ust. 5 stanowią przepis prawa miejscowego – na obszarze objętym planem

i odnoszą się do przeznaczenia terenów oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania

i zabudowy działki budowlanej. Zmiany w zabudowie podlegają ustalonym zapisom planu – niezależnie od stanu faktycznego zabudowy lub nowej zabudowy, jak również nie wskazują nakazu zabudowy (art. 35 ustawy).

§ 11. 1. Nie uwzględnić uwagi odnoszącej się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczącej; „wprowadzenia do projektu planu postanowień, które zapewnią wzniesienia na obszarze oznaczonym symbolem MW/U21-u budynku, który gabarytami, formą dachu, a także bryłą będzie odpowiadał budynkowi, który został rozebrany w sposób niezgodny z prawem.”

2. Wprowadzenie wskazanej zmiany ustaleń dla zabudowy jest sprzeczne z zasadą kształtowania zabudowy w pierzei ulicy pod względem merytorycznym, jak również formalnym w związku z koniecznością nieuzasadnionego wznowienia procedury sporządzania planu.

§ 12. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) nieprawidłowego określenia gabarytów dla nowych budynków,

2) zapewnienia miejsc postojowych dla nowych obiektów,

3) nieprawidłowego określenia formy architektonicznej dla działek oznaczonych symbolem MW/U21-u,

4) zmiany projektu graficznego dla działek 1684 i 1685,

5) zmiany koncepcji architektonicznej dla działek nr ewid. 1684 i 1685,

6) usunięcie ograniczeń nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego dla obiektów na działce sąsiedniej,

7) zakwalifikowania terenu MW/U21-u jako obszaru zabudowanego.

2. Wniesione uwagi stanowią ponowienie uwag, wymienionych w §4 i §5, jak również zawierają subiektywną ocenę wszystkich warunków ustalonych w projekcie planu dla terenu MW/U21-u. Ustalenia projektu planu spełniają wymogi konserwatorskie, wskazują odniesienie do zabudowy narożnej kwartału oraz gabarytów przeciwległej zabudowy we wschodniej pierzei ul. Mickiewicza – historycznego układu miasta, wpisanego do rejestru zabytków. Uwzględnienie uwag jest nieuzasadnione w odniesieniu do przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu, odnoszącego się między innymi do nowej zabudowy na przedmiotowym terenie, jak również nieuwzględnienia wniosku do planu, dotyczącego zaniechania zabudowy na działkach nr ewid. 1684 i 1685 w pierzei ul. Mickiewicza.

§ 13. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) nieprawidłowego określenia gabarytów dla nowych budynków,

2) zapewnienia miejsc postojowych dla nowych obiektów,

3) nieprawidłowego określenia formy architektonicznej dla działek oznaczonych symbolem MW/U21-u,

4) zmiany projektu graficznego dla działek 1684 i 1685,

5) zmiany koncepcji architektonicznej dla działek nr ewid. 1684 i 1685,

6) usunięcie ograniczeń nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego dla obiektów na działce sąsiedniej,

7) zakwalifikowania terenu MW/U21-u jako obszaru zabudowanego.

2. Wniesione uwagi zawierają tożsamą treść jak uwagi, o których mowa w §12 i stanowią ponowienie uwag, wymienionych w §4 i §5, jak również zawierają subiektywną ocenę wszystkich warunków ustalonych w projekcie planu dla terenu MW/U21-u. Ustalenia projektu planu spełniają wymogi konserwatorskie, wskazują odniesienie do zabudowy narożnej kwartału oraz gabarytów przeciwległej zabudowy we wschodniej pierzei ul. Mickiewicza – historycznego układu miasta, wpisanego do rejestru zabytków. Uwzględnienie uwag jest nieuzasadnione w odniesieniu do przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu, dotyczącego się również nowej zabudowy na przedmiotowym terenie.

Rozdział 3.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 26.06. – 17.07.2015 r. (III wyłożenie).

§ 14. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) usunięcia ograniczeń nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego dla obiektów na działce sąsiedniej,

2) obniżenia wysokości budynku, który ma powstać na obszarze oznaczonym symbolem MW/U21-u

3) zmiany załącznika graficznego do projektu planu poprzez cofnięcie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działek o nr ewid. 1684 i 1685 do lica budynku położonego na działce o nr ewid. 1687/3, który znajduje się w ostrej granicy omawianego obszaru oznaczonego symbolem MW/U21-u.

2. Nieuwzględnienie uwag, o których mowa w ust. 1, uzasadnia się następująco:

1) ust.1 pkt 1 i pkt 2 – uwagi nie odnoszą się do wymaganych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawarte w uwadze odniesienia wskazują prawidłowo przepisy Prawa budowlanego,

które mają zastosowanie dla realizacji obiektów budowlanych. Projekt budowlany musi spełniać wszystkie przepisy, odnoszące się do realizowanej zabudowy oraz zgodność z ustaleniami mpzp. Do obszaru objętego projektem planu będą miały również zastosowanie przepisy budowlane dla zabudowy śródmiejskiej;

2) ust.1 pkt 3 – zmiana linii zabudowy spowodowana była między innymi wnioskiem, odnoszącym się do wskazania wymaganej odległości od działki sąsiedniej, jak również podjętymi decyzjami w rozstrzygnięciach dla terenu nieruchomości, wskazanej dla nowej zabudowy w pierzei ul. Adama Mickiewicza. Ustalenia planu, w tym konfliktogenne powinny być rozstrzygane w formie konsensusu, co w tym przypadku następuje.

§ 15. 1. Nie uwzględnić uwagi odnoszącej się do ustaleń dla terenu nieruchomości nr 28 przy ul. Tadeusza Kościuszki, dotyczącej utrzymania nadal przeznaczenia w.w nieruchomości na obiekt Muzeum Miasta Chodzieży.

2. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, dla ww. nieruchomości ustalone zostały zasady zapewniające zachowanie formy zabudowy historycznego układu urbanistycznego, w tym objęcie zakazem zmian formy architektonicznej i wysokości budynku. Ustalenia miejscowych planów (prawa miejscowego) odnoszą się przedmiotowo do zagadnień planowania przestrzennego, a wskazanie podmiotowe jest nieuzasadnione i niepoprawne. Muzeum Miasta Chodzieży jest zlokalizowane na sąsiadującej nieruchomości i funkcjonuje. Uwzględniając powyższe, postanowiono jak w sentencji.

§ 16. 1. Nie uwzględnić uwagi odnoszącej się do ustaleń dla terenu nieruchomości nr 28 przy ul. Tadeusza Kościuszki, dotyczącej utrzymania nadal przeznaczenia w.w nieruchomości na obiekt muzeum miasta Chodzieży.

2. Wniesione uwagi zawierają tożsamą treść jak uwagi, o których mowa w §15.

§ 17. 1. Nie uwzględnić uwagi odnoszącej się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczącej:

1) nieprawidłowego określenia stylu architektonicznego dla działek niezabudowanych.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, obejmujący obszar ujęty w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego, musi spełniać wymogi Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, jak również nadrzędną właściwość organu konserwatorskiego w sprawie kształtowania zabudowy i zapisów w prawie miejscowym. Wskazanie nawiązania do stylu zabudowy w pierzei ul. Adama Mickiewicza, czyli najbliższego budynku, niepodlegającego żadnym stylom, o niskich walorach estetycznych – jest nieuzasadnione i nie może być uwzględnione.

Organ sporządzający plan nie posiada kompetencji kwestionowania ustaleń konserwatorskich, a ustalenia w projekcie planu są zgodne ze wskazaniami konserwatorskimi w zakresie zabudowy tworzącej nową pierzeję ul. Adama Mickiewicza.

§ 18. 1. .1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy usługowej **U15,** dotyczącej:

1) wyznaczenia projektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu U15 od strony ul. Staszica, jako nawiązującą lub zbliżoną do istniejącej linii zabudowy wzdłuż ul. Staszica, określoną przez: szkołę i budynek MDK z jego rozbudową (obszary U11, U12, U13) z jednej strony terenu U15 oraz zabudowę mieszkalną (obszary MW/U17, MN/18, MN/19) z drugiej strony terenu U15;

2) usunięcia zapisu z § 14 pkt 5 b, c o treści: „ zakaz zmian ukształtowania terenu od strony ul. Staszica, z zagospodarowaniem terenów zieleni ogrodowej, rekreacyjnej i osłonowej”,

3) zwiększenia współczynnika intensywności zabudowy działki nr 2411 (teren u2) i nr 2412 (teren u3) na 25%-35%, a działki 2410/3 (teren u1) na 40%-50%;

4) możliwości zabudowy do granicy działek nr 2410/3, nr 2411 i nr 2412 (pomiędzy terenami u1, u2, u3 wzdłuż ul. Staszica) .

2. Wniesione uwagi do projektu miejscowego planu, w istotny sposób zmieniają stanowisko składających uwagi, w trybie I wyłożenia do publicznego wglądu – uwzględnione przez sporządzającego projekt planu. Na tej podstawie skorygowany został projekt miejscowego planu i wyłożony do II publicznego wglądu, w trybie którego nie złożono uwag. Wniesienie uwag zawartych w pkt. 1 - 4 stanowi wniosek, który mógłby być wniesiony w trybie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu. Treść uwag narusza w całości przeprowadzony tryb formalno-prawny sporządzania planu – uniemożliwiając podjęcie trybu uchwalenia.

Biorąc pod uwagę merytoryczną treść uwag i wskazania kształtowania zabudowy w historycznym układzie urbanistycznym miasta - narusza podstawowe zasady planowania przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, w szczególności naruszenia: ekofizjograficznych uwarunkowań i dyspozycyjności dla zabudowy; krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska i zasad obsługi komunikacyjnej terenu. Kształtowanie nowej pierzei ul. Stanisława Staszica, w krajobrazie otwartej przestrzeni i zieleni jest błędne z założenia i nieuzasadnione żadnymi względami środowiskowymi, przestrzennymi i ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 19. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) zmiany postanowienia § 12 ust.1 pkt 2 w zakresie ustalenia formy budynku jednobryłowego o maksymalnej wysokości 9,33 m mierzonej do najwyżej położonego punktu pokrycia konstrukcji dachu oraz sformułowanie obowiązku nawiązania wysokością nowego obiektu do zabudowy sąsiedniej ze wszystkich stron;

2) doprecyzowania postanowienia § 12 ust.1 pkt 3 poprzez sformułowanie obowiązku nawiązania wysokością, formą budynku do sąsiedniej zabudowy ze wszystkich stron;

3) wprowadzenia do projektu planu postanowień, które zapewnią wzniesienie na obszarze oznaczonym symbolem MW/U21-u budynku jednobryłowego, który kubaturą a także formą dachu będzie odpowiadał istniejącemu wcześniej budynkowi bądź dopasowywanie nowego obiektu do zabudowy sąsiedniej (znajdującej się na działce przy ul. Wojska Polskiego 13);

4) doprecyzowania § 12 ust.1 pkt 3 w zw. z §11 ust. 1 pkt 3 lit. b poprzez sformułowanie obowiązku nawiązania wysokością i formą budynku do sąsiedniej zabudowy ze wszystkich stron.

2. Uwagi zawarte w pkt. 1,2 i 4 odnoszą się do formy zabudowy i wysokości – w zapisach § 12 i dotyczą jednego zagadnienia merytorycznego. Zgodnie z wytycznymi Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w projekcie planu, uwzględniono odniesienie do wysokości budynku przy ul. Wojska Polskiego (ujętego w gminnej ewidencji zabytków), kształtującego naroże ulic Wojska Polskiego i Adama Mickiewicza. Na podstawie dokonanych pomiarów geodezyjnych – wysokość wymienionego budynku wynosi 9,57-10,89 m. W uzgodnieniu z WWKZ wprowadzono dopuszczalną wysokość dla niższej części nowego budynku do 10,0 m i do 11,0 m, w przeważającej linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Adama Mickiewicza. Ustalenia planu są zgodne z wytycznymi i organ sporządzający nie ma kompetencji negowania wskazań konserwatorskich i postanowienia uzgadniającego zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, a zabudowa w pierzei ul. Adama Mickiewicza jest uzasadniona względami przestrzennymi kształtowania tego fragmentu zabudowy.

W rozstrzygnięciu uwzględnia się również podjęte decyzje w rozstrzygnięciach dla terenu nieruchomości, wskazanej dla nowej zabudowy - w pierzei ul. Adama Mickiewicza. Odnosząc się do pojęcia budynku jednobryłowego, przy braku definicji „bryła” - użyte określenie bryła dotyczy całej formy „kubaturowej” budynku, a zróżnicowanie linii zabudowy nie stanowi o pojęciu dwóch brył lub dwóch budynków. Ze względów przestrzennych – dobudowa wycofana, przy budynku istniejącym w pierzei – jest uzasadniona.

§ 20. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) zmniejszenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 89% do 80% - dot. § 11 ust. 1 pkt 1 lit. b;

2) zmniejszenia maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy, w części budynku usytuowanego wzdłuż linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Adama Mickiewicza, z 11 m na 9,33 m – dot. § 12 ust. 1 pkt 2.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako przepis prawa miejscowego ustala wymagane wskaźniki zabudowy. Uwaga nie uzasadnia powodu zmiany tego wskaźnika, a w odniesieniu do wskaźników na całym obszarze objętym planem nie jest najwyższym wskaźnikiem, jak również nie narusza wymogów ustawowych. W rozstrzygnięciu uwzględnia się również podjęte decyzje w rozstrzygnięciach dla terenu nieruchomości, wskazanej dla nowej zabudowy w pierzei ul. Adama Mickiewicza.

Zgodnie z wytycznymi Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w projekcie planu, uwzględniono odniesienie do wysokości budynku przy ul. Wojska Polskiego (ujętego w gminnej ewidencji zabytków), kształtującego narożе ulic Wojska Polskiego i Adama Mickiewicza. Na podstawie dokonanych pomiarów geodezyjnych – wysokość wymienionego budynku wynosi 9,57-10,89m.

W uzgodnieniu z WWKZ wprowadzono dopuszczalną wysokość dla niższej części nowego budynku do 10,0 m i do 11,0 m, w przeważającej linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Adama Mickiewicza. Organ sporządzający plan nie posiada kompetencji kwestionowania ustaleń konserwatorskich, a ustalenia w planie są zgodne ze wskazaniami konserwatorskimi w zakresie zabudowy tworzącej nową pierzeję ul. Adama Mickiewicza.

§ 21. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) dokonania zapisu w § 12 ust.1 pkt 2 projektu planu, że pokrycie konstrukcji dachu w części dobudowanej do istniejącego budynku kształtującego narożе ul. Wojska Polskiego powinno wynosić – 9,30m;

2) przywrócenia dawnej historycznej zabudowy na działkach nr 1684 i 1685 – budynek postawiony na obrysie rozebranego budynku, nieprzekraczający wysokości budynku kończącego się od strony ul. Adama Mickiewicza (dz. nr 1686).

2. Wniesione uwagi dotyczą kształtowania zabudowy w pierzei ul. Adama Mickiewicza, stanowiącej zamknięcie kwartału przy ul. Wojska Polskiego. Zgodnie z wytycznymi Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w projekcie planu, uwzględniono odniesienie do wysokości budynku przy ul. Wojska Polskiego (ujętego w gminnej ewidencji zabytków), kształtującego narożе ulic Wojska Polskiego i Adama Mickiewicza. Na podstawie dokonanych pomiarów geodezyjnych – wysokość wymienionego budynku wynosi 9,57-10,89 m. W uzgodnieniu z WWKZ wprowadzono dopuszczalną wysokość dla niższej części nowego budynku do 10,0 m i do 11,0 m, w przeważającej linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Adama Mickiewicza. Część istniejącego budynku, nieobjętego formą ochrony konserwatorskiej, do ściany którego dopuszcza się realizację nowej zabudowy – zakończona jest ścianką kolankową. Nowy budynek w formie dachu będzie musiał również uwzględnić ograniczenie połaci dachowej ścianką, jako najwyższej wysokości i nie może przekraczać 10,0 m od poziomu terenu, a faktyczna wysokość elewacji będzie niższa, od faktycznie przyjętej w projekcie budowlanym.

Wskazane w uwadze przywrócenie zabudowy historycznej jest nieuzasadnione, gdyż zabudowa historyczna zaplecza działki przy ul. Wojska Polskiego nie zasługiwałaby obecnie, ze względów estetycznych - wpisaniu do rejestru zabytków i ustaleniu nakazu wykonania repliki. Powyższe narusza również wymogi konserwatorskie. Ponadto budynek istniejący na dz. nr 1686, w pierzei ul. Adama Mickiewicza, pod względem formy nie spełnia podstawowych zasad nawiązania do zabudowy sąsiedniej, jak również posiada niskie walory estetyczne formy architektonicznej. W rozstrzygnięciu uwzględnia się również podjęte decyzje w rozstrzygnięciach dla terenu nieruchomości, wskazanej dla nowej zabudowy w

pierzei ul. Mickiewicza.

Rozdział 4.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 06.11. – 27.11.2015 r. (IV wyłożenie).

§ 22. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **MW/U21-u**, dotyczących:

1) zmiany postanowienia §12 ust.1 pkt 2 i ustalenie formy budynku jednobryłowego o maksymalnej wysokości wynikającej z zachowania warunków, o których mowa w dziale III rozdział 2 oraz w dziale VIII rozdział 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zmiany postanowienia §12 ust.1 pkt 2 i ustalenie formy budynku jednobryłowego, który będzie dobrze wpisywał się do istniejącej już tkanki zabudowy oraz sformułowanie obowiązku nawiązania wysokością nowego obiektu do zabudowy sąsiedniej ze wszystkich stron;

3) wprowadzenie postanowień, które umożliwią lokalizację poza obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy elementów zaliczanych bądź niezaliczanych do kubatury brutto budynku na obszarze oznaczonym symbolem MW/U21-u dla nowo sytuowanych budynków;

4) wprowadzenie postanowień, które zapewnia wzniesienie na obszarze oznaczonym symbolem MW/U21-u budynku jednobryłowego, nawiązującego wysokością do budynku położonego przy ul. Wojska Polskiego 13;

5) zmiany załącznika graficznego do projektu planu poprzez cofnięcie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działek o nr ewid. 1684 i 1685 do lica budynku, położonego na działce o nr ewid. 1687/3, który znajduje się w ostrej granicy omawianego obszaru oznaczonego symbolem MW/U21-u.;

6) wprowadzenia do projektu planu postanowień, które zapewnią wzniesienie na obszarze oznaczonym symbolem MW/U21-u budynku , który gabarytami, formą dachu, a także bryłą będzie odpowiadał budynkowi, który został rozebrany w sposób niezgodny z prawem.

2. Nieuwzględnienie uwag, o których mowa w ust. 1, uzasadnia się następująco:

1) ust. 1 pkt 1,2,4,5 i 6 - uwagi odnoszą się do formy zabudowy i wysokości – w zapisach § 12 i dotyczą jednego zagadnienia merytorycznego. Zgodnie z wytycznymi Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w projekcie planu, uwzględniono odniesienie do wysokości budynku przy ul. Wojska Polskiego (ujętego w gminnej ewidencji zabytków), kształtującego naroże ulic Wojska Polskiego i Adama Mickiewicza. Na podstawie dokonanych pomiarów geodezyjnych – wysokość wymienionego budynku wynosi 9,57-10,89 m. W uzgodnieniu z WWKZ wprowadzono dopuszczalną wysokość dla niższej części nowego budynku do 10,0 m i do 11,0 m, w przeważającej linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Adama Mickiewicza. Ustalenia planu są zgodne z wytycznymi i organ sporządzający nie ma kompetencji negowania wskazań konserwatorskich i postanowienia uzgadniającego zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, a zabudowa w pierzei ul. Adama Mickiewicza jest uzasadniona względami przestrzennymi kształtowania tego fragmentu zabudowy.

W rozstrzygnięciu uwzględnia się również podjęte decyzje w rozstrzygnięciach dla terenu nieruchomości, wskazanej dla nowej zabudowy - w pierzei ul. Adama Mickiewicza. Odnosząc się do pojęcia budynku jednobryłowego, przy braku definicji „bryła” - użyte określenie bryła dotyczy całej

formy „kubaturowej” budynku, a zróżnicowanie linii zabudowy nie stanowi o pojęciu dwóch brył lub dwóch budynków. Ze względów przestrzennych – dobudowa wycofana, przy budynku istniejącym w pierzei – jest uzasadniona.

Zawarte w uwadze odniesienia wskazują prawidłowo przepisy Prawa budowlanego, które mają zastosowanie dla realizacji obiektów budowlanych. Projekt budowlany musi spełniać wszystkie przepisy, odnoszące się do realizowanej zabudowy oraz zgodność z ustaleniami mpzp. Do obszaru objętego projektem planu będą miały również zastosowanie przepisy budowlane dla zabudowy śródmiejskiej.

2) ust. 1 pkt 3 - w związku z dopuszczeniem, w uchylonej uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży, wysunięcia niektórych elementów budynku poza obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, które zostały wyznaczone w liniach rozgraniczających ulicę i pokrywających się z granicą obszaru objętego planem (dot. m. in. terenu MW/U21-u), stwierdzono przekroczenie właściwości organu sporządzającego plan, w zakresie zawarcia w nim ustaleń odnoszących się do terenu znajdującego się poza obszarem objętym planem.

§ 23. 1. Nie uwzględnić uwag odnoszących się do zapisów projektu planu, dotyczących:

1) nieprecyzyjnego zapisu §4 ust. 4 i §4 ust. 6, wyznaczenie na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały wyznaczone w liniach rozgraniczających ulicę jest sprzeczne z układem historycznym tego obszaru. Poza tym nie wyczerpuje ustaleń Wojewody w tym zakresie;

2) zapisu §4 ust. 5 – treść tego przepisu jedynie uściślono, jednak zbyt mało precyzyjnie;

3) zapisu § 11 ust. 1 pkt 1 lit. d i §11 ust. 1 pkt 2 lit. d – poza wprowadzeniem poprawki dot. błędnego symbolu MN7 na prawidłowy MW7 nie usunięto pozostałych opisanych w rozstrzygnięciu nieprawidłowości.

2. Nieuwzględnienie uwag, o których mowa w ust. 1, uzasadnia się następująco:

1) ust. 1 pkt 1 - wyznaczenie na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy, w liniach rozgraniczających ulicę, nie jest sprzeczne z układem historycznym tego obszaru. Ustalenia planu są zgodne z wytycznymi i organ sporządzający nie ma kompetencji negowania wskazań konserwatorskich i postanowienia uzgadniającego zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Chodzieży.

2) ust. 1 pkt 2 i 3 - to, czy zapisy §4 ust. 4 ,5 i 6 są enigmatyczne, jest kwestią indywidualnego rozumienia przepisu i nie jest wartością obiektywną.

Projekt planu został poprawiony w oparciu o wszystkie uwagi zawarte w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego.