



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 maja 2023 r.

Poz. 4721

UCHWAŁA NR LXII/461/2023 RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik Nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje budynku gospodarczego i garażu, niezależnie od ich proporcji;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty, zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie ścian, z wyłączeniem powierzchni klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń technicznych i garaży;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki budowlanej zajęty przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz sytuowania budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu oraz z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, remont, przebudowę i odbudowę istniejących budynków,
 - b) rozbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu z uwzględnieniem lit. c),
 - c) nawiązanie do dotychczasowych kątów nachylenia połączeń dachowych przy rozbudowie budynków istniejących;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) szyldów;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych z wyłączeniem pkt. 2 lit. f),
 - c) blaszanych budynków oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka”,
 - d) elektrowni wiatrowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) zachowanie lub nasadzenia zieleni z uwzględnieniem §11 pkt. 3) w strefie zieleni na terenach o innym przeznaczeniu, wskazanej na rysunku planu, przy czym w strefie ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) 100% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 60 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 35 m² na działce budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym;
- 6) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) wysokość:
 - a) budynku usługowego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym;

- 5) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej - ulicy Leśnej, położonej poza granicą planu.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie jezdni lub pieszo jezdni;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie **KDW**,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 354 relacji „Poznań - Piła” zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz ochrony Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 4,5 m.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0%;
 - c) wysokość nie większą niż 4 m,
 - d) dowolną geometrię dachu;
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt. 3) lit. a), lit. c), lit. f) oraz pkt. 3) lit. a) i lit. b) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

§ 17. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

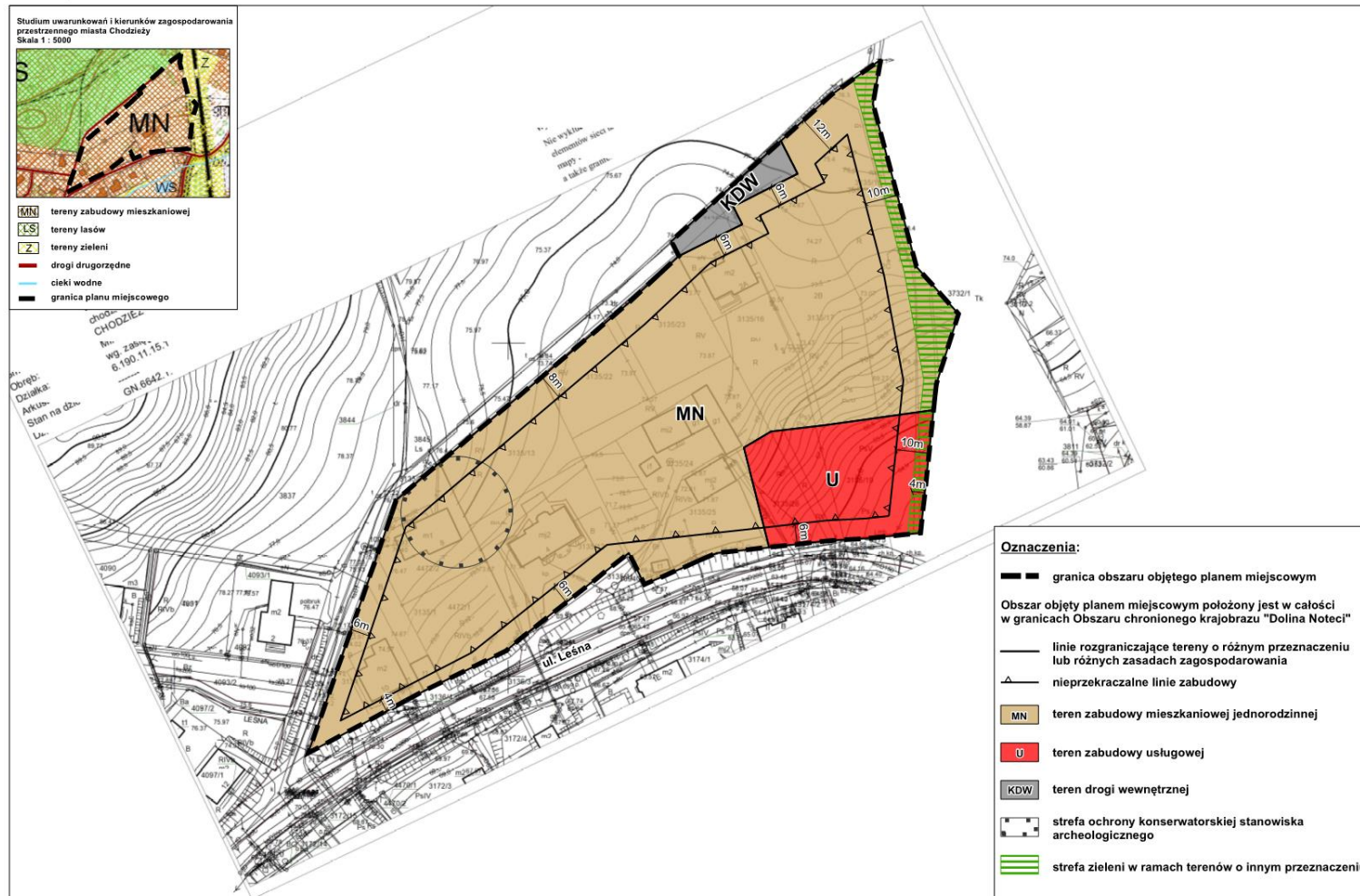
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
(-) Mirosława Kutnik

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXII/461/2023 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 24 kwietnia 2023 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. z dnia 2023 r.

Skala 1:1000
0 5 10 20 metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/461/2023
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od **3 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r.**, uwagi przyjmowano do 10 marca 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego, Burmistrz Miasta Chodzieży nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Chodzieży nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/461/2023
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza terenów, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 2. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Miasta Chodzieży.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Miasta Chodzieży.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/461/2023

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę