



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 czerwca 2024 r.

Poz. 5730

UCHWAŁA NR III/23/2024 RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 13 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: 3 Maja i Leśnej - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: 3 Maja i Leśnej - etap I.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 20,36 ha, zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie chodzieskim, w rejonie ul. 3 Maja i ul. Leśnej w mieście Chodzieży.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: 3 Maja i Leśnej - etap I", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXII/157/2020 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: 3 Maja i Leśnej - obejmuje część terenów ujętych w ww. uchwale, co stanowi etap I opracowania.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) wysokości zabudowy - w odniesieniu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych, zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiaty, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) teren zabudowy usługowej;
- 7) lasy;
- 8) tereny zieleni;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej;
- 11) tereny dróg wewnętrznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego stanowią treść informacyjną.

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział I.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) lasy, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL;
- 5) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1Z i 2Z;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS i 2WS;
- 7) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:

- 1) pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, widocznych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
- 2) wyższych niż 2,2 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 11. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

§ 12. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 2,0 m².

§ 13. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 14. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych - lub materiałów imitujących materiały naturalne, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego.

Rozdział III.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 16. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 19. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

§ 20. Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania oraz wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz dla terenu zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 22. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;
- 3) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-2 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nN oraz wymiany na nowe istniejących w dniu uchwalenia planu linii napowietrznych.

§ 24. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką.

§ 25. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 26. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Rozdział VI.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 27. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem 1MN dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 29. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone.

§ 30. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,05.

§ 32. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 35%.

§ 33. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 45%.

§ 34. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym symbolem MN/U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 35. Dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone.

§ 36. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,05.

§ 38. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 35%.

§ 39. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 40. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych związanych funkcjonalnie z turystyką i rekreacją lub budynków użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;

- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu o wysokości do 15,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 41. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 42. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 43. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,05.

§ 44. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 35%.

§ 45. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.

§ 46. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami ZL, ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

§ 47. 1. Na terenach zieleni, oznaczonych symbolami Z, ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo rowerowych.

4. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 48. 1. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami WS ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 49. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 750 m².

§ 52. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 53. Na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział VII.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 54. 1. W granicach terenu objętego planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu.

2. Nakazuje się uwzględnienie budowy geologicznej gruntów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w zagospodarowaniu terenu.

3. Dopuszcza się stosowanie zabezpieczeń technicznych i naturalnych przeciwdziałających skutkom potencjalnych ruchów mas ziemnych.

Rozdział VIII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 55. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 750 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MN/U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 5) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział IX.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 56. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 57. Na terenach lasów oznaczonych symbolami od 1ZL do 5ZL ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 58. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

Rozdział X.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 59. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 60. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 61. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 62. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 5KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 63. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział XI.

Stawki procentowe

§ 64. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

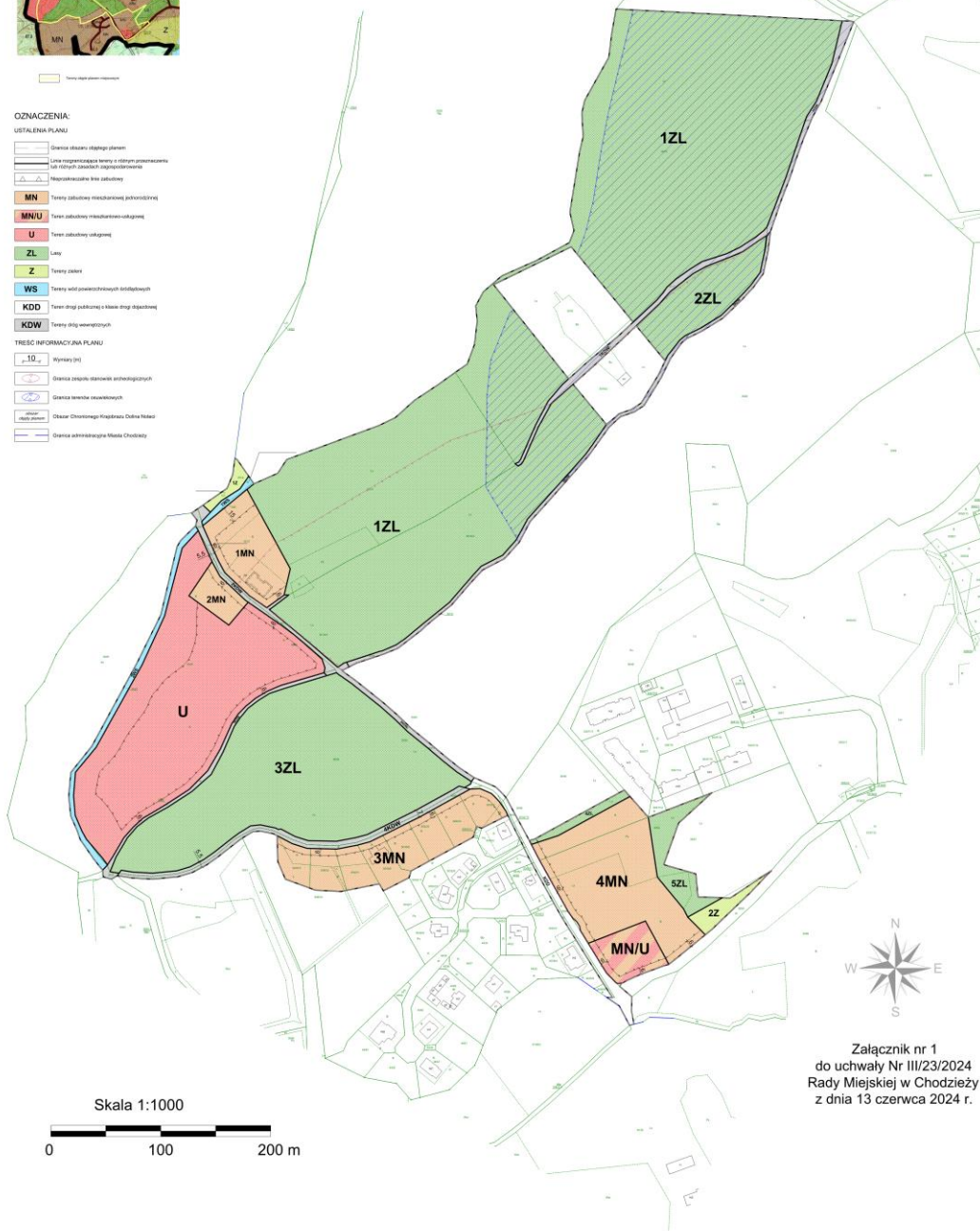
§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
(-) Mirosława Kutnik

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy 3 Maja i ulicy Leśnej - etap I



- OZNACZENIA:**
- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu w obrębie zabudowy zagospodarowanej
 - Rozgraniczająca linia zabudowy
 - MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej
 - U** Tereny zabudowy usługowej
 - ZL** Lasy
 - Z** Tereny zielone
 - WS** Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - KDD** Tereny dróg publicznych o klasie III-VI (drogowe)
 - KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- TREŚĆ INFORMACYJNA PLANU**
- 10 m Wynoszący (m)
 - Granica strefy ochrony epidemiologicznej
 - Granica strefy ochrony miejscowej
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Obszaru Natura 2000
 - Granica administracyjna Miasta Chodzieży



Załącznik nr 1
do uchwały Nr III/23/2024
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 13 czerwca 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/23/2024
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 13 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, w rejonie ulic: 3 Maja i Leśnej - etap I

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, w rejonie ulic 3 Maja i Leśnej - etap I został wyłożony do publicznego wglądu pierwszy raz w dniach od 04.11.2022 r. do 29.11.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 25.11.2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chodzieży odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji wniesiono jedną uwagę do protokołu - uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Burmistrz Miasta Chodzieży rozstrzygnął o uwzględnieniu ww. uwagi.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 14.12.2022 r. – wpłynęły dwie uwagi w przedmiotowej sprawie. Pierwsza uwag z dnia 07.12.2022 r. złożona przez Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Uwaga dotyczyła przekształcania terenów w sąsiedztwie Jeziora Strzeleckiego na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi. Z uwagi wynikało, że takie przeznaczenie terenów będzie miało negatywny wpływ na ekosystem Jeziora Strzeleckiego oraz spowoduje zaburzenie naturalnej retencji wód i pogorszenie jej jakości. Ponadto wskazano na bezpośrednie zagrożenie dla ujęcia wody zgodnie z opinią dotyczącą ryzyka dla ujęcia wód podziemnych przy ul. Chopina. Druga uwaga, złożona przez Pana Ryszarda Poznańskiego, została złożona w dniu 25.11.2022 r. Uwaga dotyczyła odroczenia procesu sporządzania projektu planu w związku z tworzeniem opinii, o której mowa wyżej. Zarówno pierwsza jak i druga uwaga zostały uwzględnione. Dokonano zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lasy. Jako, że dokonano powyższej zmiany, ustąpiła również przyczyna, dla której zgodnie z uwagą nr dwa należało wstrzymać procedurę planistyczną. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że uwaga nr dwa również została uwzględniona w rozstrzygnięciu Burmistrza Miasta Chodzieży.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 08.04.2024 r. do 30.04.2024 r.

W dniu 26.04.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. w toku dyskusji nie złożono żadnej uwagi do protokołu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 16.05.2024 r. – nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Chodzieży odstępuje od dokonania rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/23/2024
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 13 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/23/2024

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 13 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

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 2023 r. poz. 277 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę