



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 3362

UCHWAŁA NR LXXV/565/2024 RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

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

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F – rysunki planu, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Karczewnik i Jana Kochanowskiego”;
- b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- c) 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;
- d) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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.;

- 6) **głównych połączeniach dachowych** – należy przez to rozumieć połączenia dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m balkonów i ganków;
- 8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zieleni wysokiej, głównie zimozielonej, kształtowane jako pasy.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) **U** - teren usług;
- 5) **1KDD, 2KDD, 3KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 6) **1KR, 2KR, 3KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **IE** - teren elektroenergetyki.

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

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, przy czym dla nadbudowy budynków parterowych nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
 - f) dwóch reklam o maksymalnej powierzchni 5 m² na terenie U;
 - g) szyldów,
 - h) murów oporowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. f i g,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
 - c) ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - d) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
 - 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
 - 4) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu za wyjątkiem prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi dopuszczonymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
 - 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
 - 6) zachowanie istniejących drzew lub lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;
 - 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej;
 - 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - b) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 9) zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
- § 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) ustala się nakaz zachowania obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:
 - a) domu przy ul. Jana Kochanowskiego 55,
 - b) domu przy ul. Jana Kochanowskiego 57,
 - c) domu przy ul. Jana Kochanowskiego 59;

- 2) dla wyżej wymienionych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu i wystroju elewacji oraz stolarek otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz zachowania istniejącej wysokości i kształtu dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
 - c) nakaz zachowania bryły, gabarytów i wysokości obiektu,
 - d) zakaz docieplania elewacji z detalami architektonicznymi,
 - e) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych i okien połaciowych na połaciach dachowych od strony elewacji frontowej, zlokalizowanej od strony ulicy Jana Kochanowskiego,
 - f) zakaz montażu rolet zewnętrznych na elewacji frontowej, zlokalizowanej od strony ulicy Jana Kochanowskiego.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenów: **1KDD, 2KDD, 3KDD** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) wiat;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: od 0 do 0,5;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 55% działki budowlanej;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat - nie więcej niż 3 m;
- 9) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° z kalenicą równoległą do ulicy Jana Kochanowskiego lub prostopadłą do bocznych, północnych granic działek budowlanych;
- 10) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 11) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 12) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;

15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnej z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej na terenach: **3MNW** i **4MNW**;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - a) do 20% działki budowlanej na terenach: **2MNW**, **4MNW**,
 - b) do 30% terenach: **1MNW**, **3MNW**;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,4 na terenie **4MNW**,
 - b) od 0 do 0,6 na terenach: **2MNW**, **3MNW**,
 - c) od 0 do 0,9 na terenie **1MNW**;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
 - a) 60% działki budowlanej na terenach: **2MNW**, **4MNW**,
 - b) 50% działki budowlanej na terenach: **1MNW**, **3MNW**;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat - nie więcej niż 3 m;
- 9) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° z kalenicą równoległą do ulicy Jana Kochanowskiego na terenie **3MNW**,
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° na terenach: **1MNW**, **2MNW**, **4MNW**;
- 10) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 11) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 12) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;

15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:

- a) 600 m² na terenie **3MNW**,
- b) 800 m² na terenach: **1MNW**, **4MNW**,
- c) 1100 m² na terenie **2MNW**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
 - a) 400 m² na terenie **1MNW/U**,
 - b) 100 m² na terenach: **2MNW/U** i **3MNW/U**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: od 0 do 0,9;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5 m i jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat – nie więcej niż 4 m;
- 9) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych - dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
- 10) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 11) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 12) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 800 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: od 0 do 0,75;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków usługowych – nie więcej niż 10 m,
 - b) wiat – nie więcej niż 3 m;
- 8) dachy budynków usługowych – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° dla wiat;
- 10) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 11) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, wskazanych na rysunkach planu:

- a) zachowanie przepisów odrębnych dotyczących geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- b) zakaz wykonywania robót ziemnych i budowlanych mogących spowodować ruch masowy ziemi.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) 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 – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR,**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 3) 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 40,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zapewnienie minimum 5 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenie U;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 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, przy czym wyklucza się możliwość ich odprowadzania na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2;
- 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 3 m,
 - d) dowolną geometrię dachu;
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 3 lit. a, lit. e, lit. f i lit. g oraz pkt. 4 lit. a, lit. b i lit. c 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

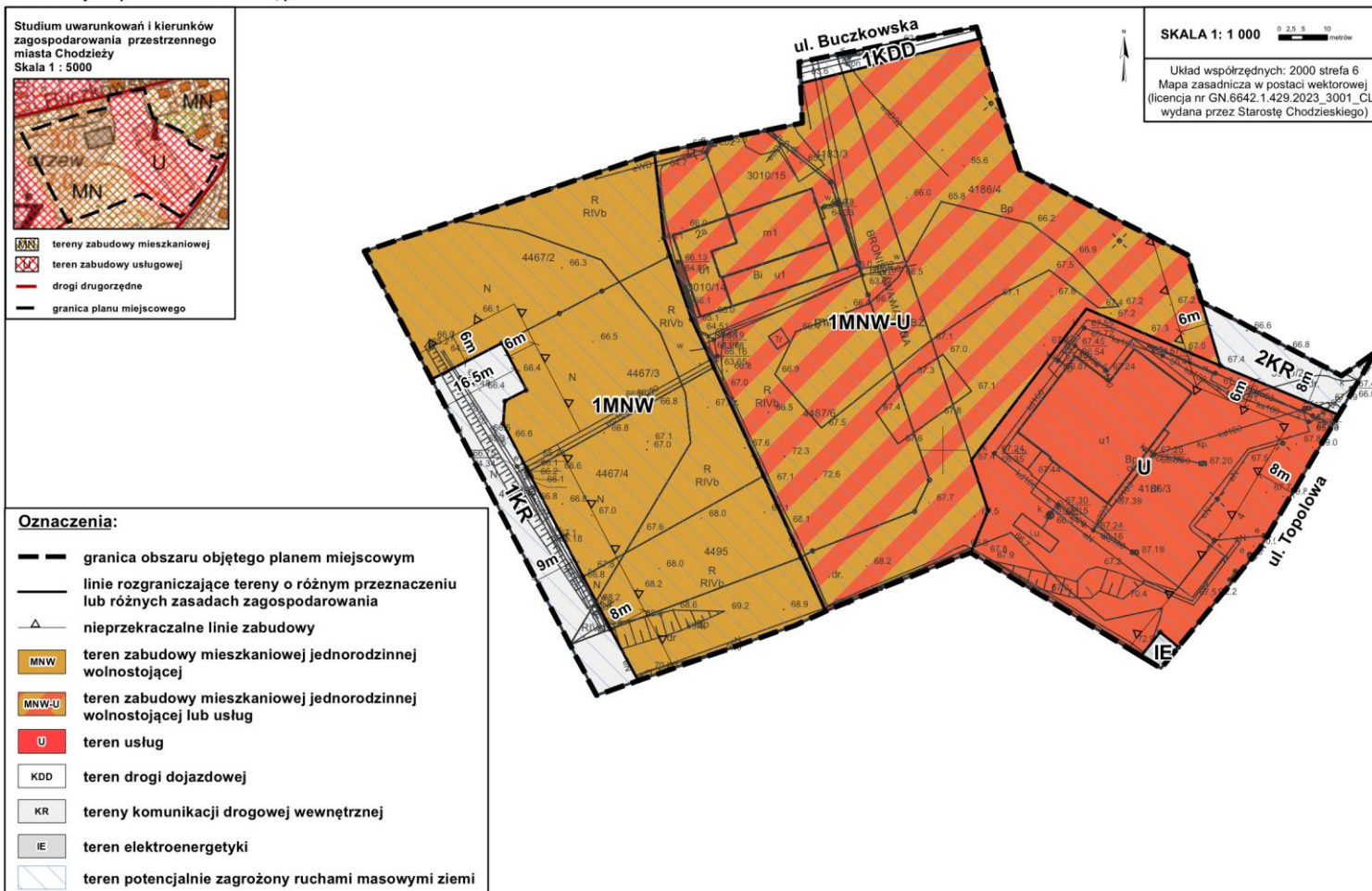
§ 21. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22. 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: Karczewnik i Jana Kochanowskiego

Załącznik nr 1A do uchwały nr LXXV/565/2024 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 marca 2024 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia roku, poz.....



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży
Skala 1: 5000

- tereny zabudowy mieszkaniowej
- teren zabudowy usługowej
- drogi drugorzędne
- granica planu miejscowego

SKALA 1: 1 000

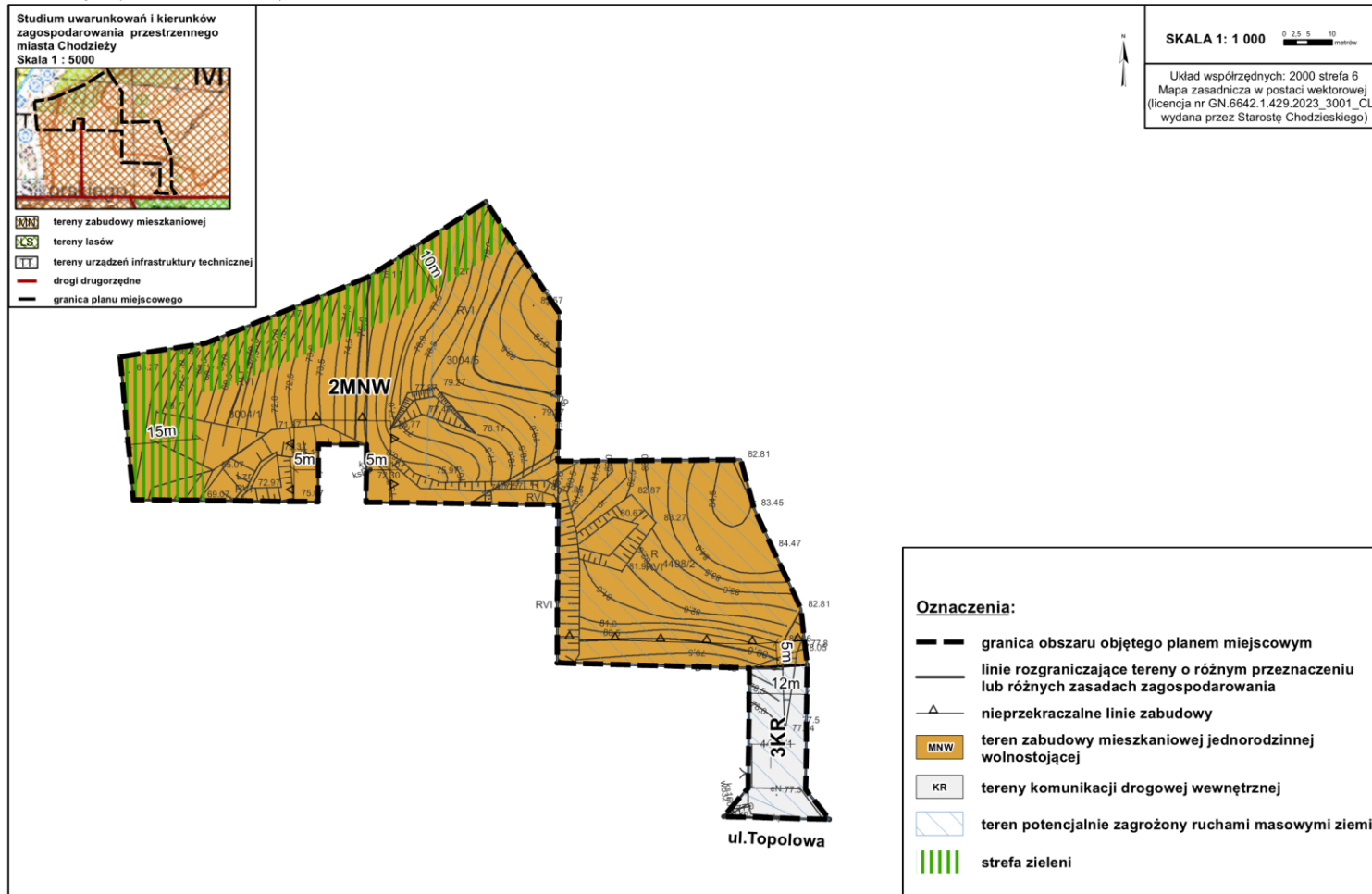
Układ współrzędnych: 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja nr GN.6642.1.429.2023_3001_CL1
wydana przez Starostę Chodzieskiego)

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren usług
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE teren elektroenergetyki
- teren potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi

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

Załącznik nr 1B do uchwały nr LXXV/565/2024 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 marca 2024 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia roku, poz.....



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

Załącznik nr 1C do uchwały nr LXXV/565/2024 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 marca 2024 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia roku, poz.....

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży
Skala 1 : 5000



- tereny zabudowy mieszkaniowej
- drogi drugorzędne
- granica planu miejscowego



SKALA 1: 1 000



Układ współrzędnych: 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja nr GN.6642.1.429.2023_3001_CL1
wydana przez Starostę Chodzieskiego)

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem miejscowym

Część C położona jest w całości w granicach Obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Noteci"

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- nieprzekraczalne linie zabudowy

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

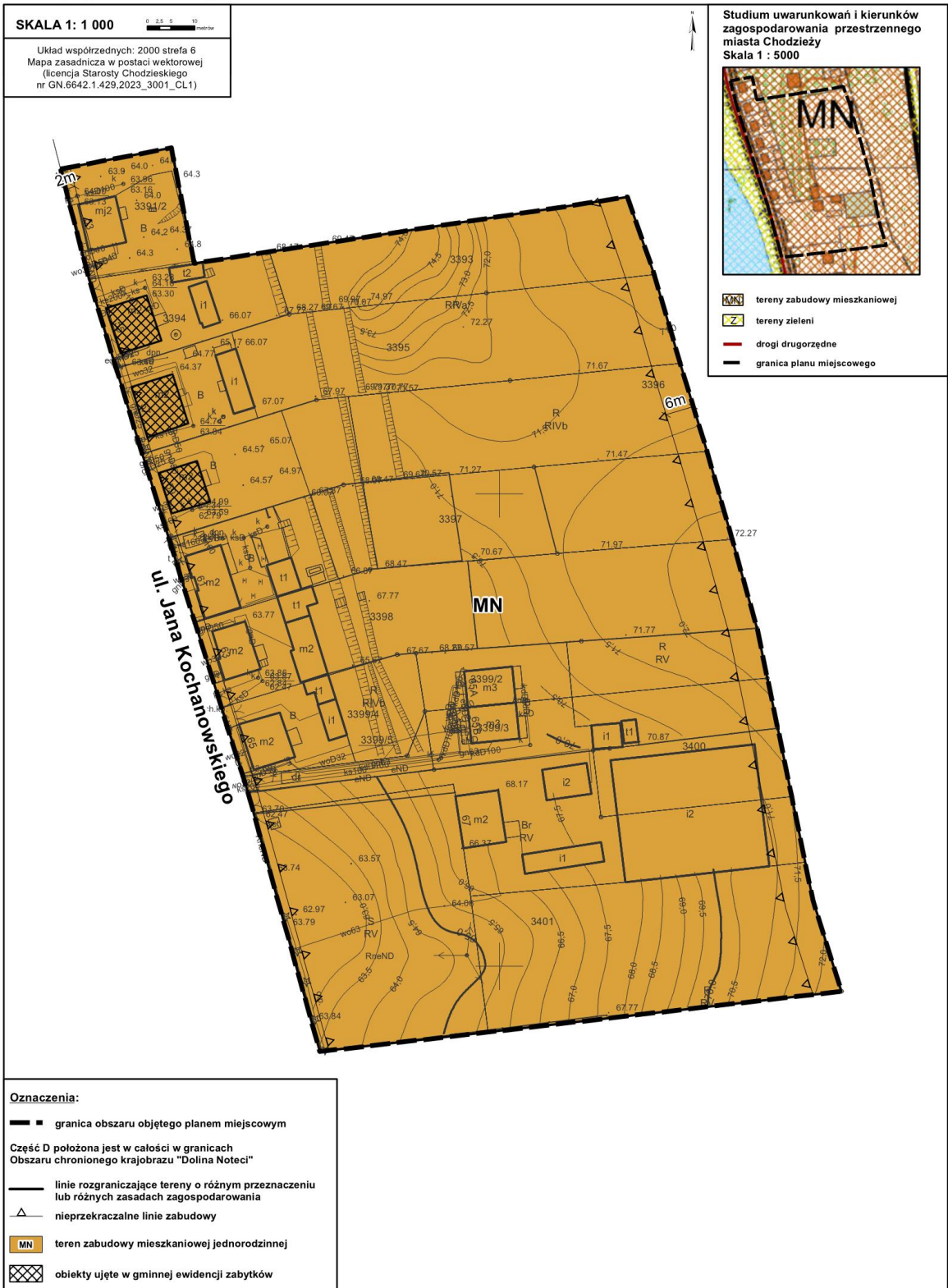
- tereny dróg dojazdowych

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego

- granica terenu zamkniętego

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

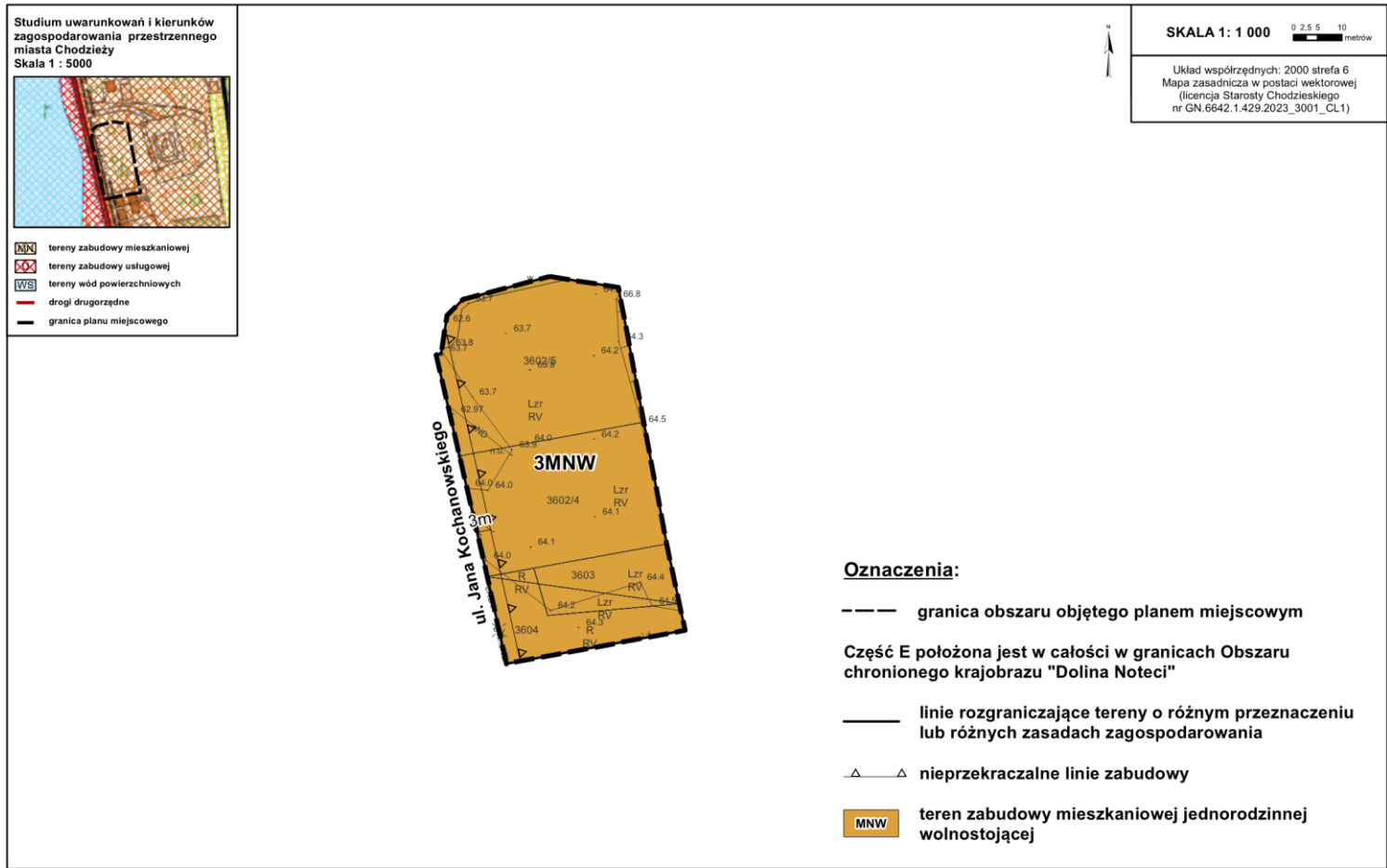
Załącznik nr 1D do uchwały nr LXXV/565/2024 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 marca 2024 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia roku, poz.....



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

Załącznik nr 1E do uchwały nr LXXV/565/2024 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 marca 2024 r.

Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia roku, poz.....



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

Załącznik nr 1F do uchwały nr LXXV/565/2024 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 25 marca 2024 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia roku, poz.....



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/565/2024

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie **od 15 grudnia 2023 r. do 8 stycznia 2024 r.**, uwagi przyjmowano do 31 stycznia 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Chodzieży, po zapoznaniu się z przedstawioną uwagą złożoną na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odnoszącą się do projektu planu miejscowego, a które nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Chodzieży, postanawia o jej nieuwzględnieniu.

Szczegółowe rozpatrzenie uwagi przez Radę Miejską w Chodzieży zawiera poniższa tabela:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chodzieży w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży w sprawie rozpatrzenia uwag | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|--|--|--|---|-----------------------|--|-----------------------|--|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | | 9 |
| 1. | 30.01.2024 | osoba fizyczna | 1.Wnoszę o możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy działki budowlanej do 30% (§9, 5a) oraz o możliwość zwiększenia intensywności zabudowy od 0 do 0,6 na terenie działki (§9, 6a) oraz o możliwość zmniejszenia udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego do nie mniejszego niż 50% działki budowlanej (§9, 7a). 2.Wnioskuje również o dopuszczenie lokalizacji | działka 3704/30, obręb Chodzież teren 4MNW teren zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej | powierzchnia zabudowy działki budowlanej do 20% działki budowlanej, intensywność zabudowy: od 0 do 0,4, udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% działki budowlanej, | | X | | | 1.Maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 4MN została ustalona po szczegółowej analizie bezpośredniego sąsiedztwa. Udziały powierzchni zabudowy zainwestowanych działek oscylują w okolicach 15%. Działka 3704/30 ma powierzchnię 1638 m ² , co przy obecnych ustaleniach projektu planu daje możliwość zabudowy 327,6 m ² powierzchni, liczonej po obrysie budynków. Jest to bardzo duża powierzchnia, tym bardziej, że większość okolicznych domów nie przekracza 100 m ² , a największy z nich nie przekracza powierzchni 250 m ² . Obecne zapisy planu przy maksymalnym |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | ogrodzeń zarówno ażurowych jak i pełnych (§4, 3e). | | dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie ażurowych, według projektu planu ogrodzenie ażurowe to ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% całkowitej powierzchni ogrodzenia; | | | | | wykorzystaniu powierzchni zabudowy, dodatkowo umożliwiając utwardzenie 491,4 m ² działki na dojścia i dojazdy. W związku z powyższym wymóg 50% powierzchni biologicznie czynnej już jest obecnie bardzo liberalny, szczególnie w kontekście położenia w granicach Obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Noteci" oraz trudnych warunków gruntowo-wodnych. 2. Wprowadzony zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (czyli o maksymalnym udziale części pełnej w powierzchni całkowitej ogrodzenia w wysokości 40%) ma na celu zachowanie ładu przestrzennego. Ogrodzenia pełne powodują ograniczenie cyrkulacji powietrza, a także mogą prowadzić do kolizji w ruchu kołowym i pieszym, co jest związane z ograniczoną widocznością. Pełne ogrodzenie stanowiłoby dysonans przestrzenny i byłoby nieuzasadnione również w kontekście szczególnego charakteru miejsca (działka nr 3704/30 położona jest przy linii brzegowej Jeziora Karczewnik). W celu zachowania większej prywatności na działce, poza lokalizacją ogrodzenia możliwe jest zastosowanie żywopłotu lub innych roślin wzdłuż granicy działki. Wymagane w planie ogrodzenie ażurowe może zostać uzupełnione/zastąpione żywopłotem lub porośnięte np. winobluszczem. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/565/2024
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 25 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic:
Karczewnik i Jana Kochanowskiego 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Karczewnik 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 nowych 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 LXXV/565/2024
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 25 marca 2024 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**