UCHWAŁA NR XXXIII/264/2017
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 27 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Zwycięstwa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miejska w Chodzieży uchwala,** co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Zwycięstwa, zwany dalej „planem", stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/180/2016 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 11 lipca 2016 r.

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: 2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Zwycięstwa";
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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, który posiada maksymalnie 2 lokale mieszkalne oraz wydzieloną część usługową o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą najmniejszą odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;
4) **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;
5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2 ZP**;
4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

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

1) ustala się nakaz sytuowania zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu oraz z pozostałymi ustaleniami planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury,

b) tablic informacyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i litych murów,

b) blaszanych budynków oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka”.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) nakaz zachowania na terenie **U/MN** dopuszczalnych poziomów hałasu, wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;

4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach;

5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych, pochodzących z wykopów wykonanych na działce budowlanej, spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu, ustala się obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie na przeprowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) usługi w zakresie: administracyjno-biurowym, kultury, oświaty, gastronomii, usług sportu i rekreacji, odnowy biologicznej i kosmetyki, hotelarstwa, domu spokojnej starości, usług zdrowia, usług sakralnych oraz pomocy społecznej;

3) dopuszczenie usług handlu, wyłącznie jako funkcji uzupełniającej, przy czym maksymalna powierzchnia sprzedaży lokalu handlowego nie może być większa niż 200 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, wiat, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

5) powierzchnię zabudowy budynkami, nie większą niż 35%;

6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 30%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0 – 1,2;

8) wysokość budynków, nie większą niż 12 metrów z wyjątkiem strefy podwyższonej zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, gdzie dopuszcza się wysokość nie większą niż 18 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, plus poddasze użytkowe;

9) dachy: strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, w kolorze grafitu lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;

10) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, szarego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna;

11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 4000 m^2, z uwzględnieniem punktu 12 i 13;

12) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;

13) dopuszczenie dowolnej powierzchni działki, dla działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

14) obsługę komunikacyjną z terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW**.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu zabudowy usług, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN,** ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej na działce budowlanej;

2) usługi w zakresie: handlu, administracyjno-biurowym, kultury, oświaty, gastronomii, usług sportu i rekreacji, odnowy biologicznej i kosmetyki, hotelarstwa, domu spokojnej starości, usług zdrowia, usług sakralnych oraz pomocy społecznej;

3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo budynku garażowo-gospodarczego;

4) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m^2;

5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, wiat, dojść, dojazdów, miejsc postojowych i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

6) powierzchnię zabudowy budynkami, nie większą niż 30%;

7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 30%;

8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0 – 0,6;

9) wysokość budynków, nie większą niż 12 m;

10) dachy: strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, w kolorze grafitu lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;

11) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, szarego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna;

12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m^2, z uwzględnieniem punktu 13 i 14;

13) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30 m;

14) dopuszczenie dowolnej powierzchni działki, dla działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** oraz z terenu drogi położonej poza granicami planu, przy wschodniej granicy terenu.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP**, ustala się:

1) dopuszczenie nasadzeń zieleni, dostosowanej do lokalnych warunków geograficznych i siedliskowych;

2) dopuszczenie lokalizacji placu zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, sieci infrastruktury technicznej, chodników i ścieżek rowerowych;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni terenu.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

1) lokalizację przepompowni ścieków;

2) wysokość budynku, nie większą niż 5 m;

3) stosowanie dowolnej formy dachu;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż 50%;

5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,5;

6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 10%;

7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów i innych sieci infrastruktury technicznej;

8) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**.

§ 12. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW,** ustala się:

1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

2) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych i innych elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1ZP, 2ZP, 1KDW, 2KDW**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym m. in. jezdni, z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;

2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej lub terenie drogi wewnętrznej **1KDW** w łącznej ilości, nie mniejszej niż:

   a) 18 stanowisk postojowych na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,

   b) 3 stanowiska postojowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach związanych z usługami w zakresie: kultury, oświaty, domu spokojnej starości, zdrowia, sakralnymi oraz pomocy społecznej,

   c) 2,5 stanowiska postojowego na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,

   d) 3 stanowiska postojowe na 10 osób korzystajacych z usług sportu i rekreacji,

   e) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach zwiazanych z usługami w zakresie: odnowy biologicznej i kosmetyki oraz handlowych,

   f) 4 stanowiska na każde 10 miejsc hotelowych,

   g) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;

4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także możliwości przełożenia;

3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

   a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

   b) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

   c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

5) stosowanie w źródłach wytwarzania energii, w celach grzewczych, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, spalanych w urządzeniach niskoemisyjnych oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także odnawialnych źródeł energii.

§ 18. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. 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.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

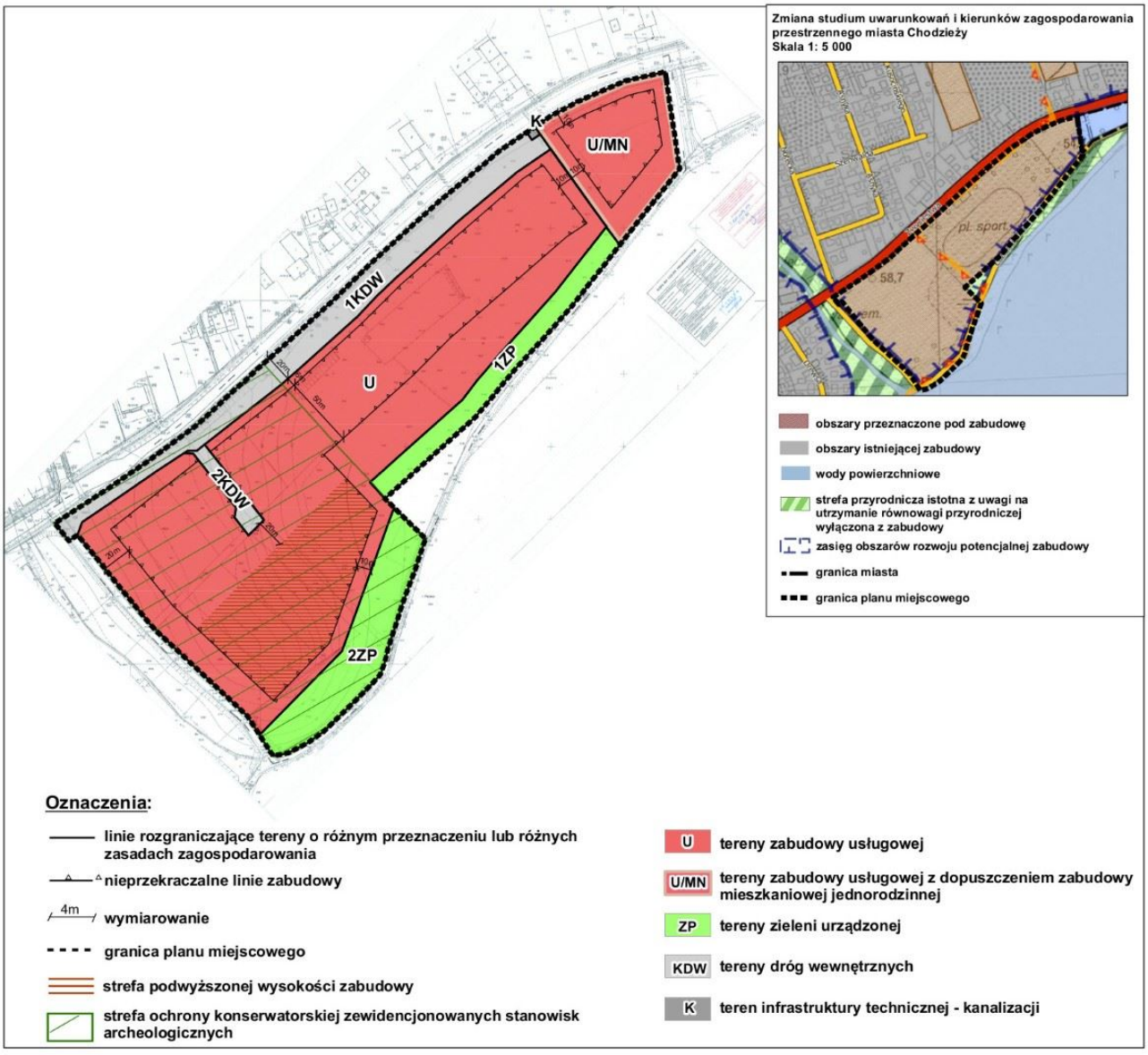
Mirosława Kutnik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/264/2017
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 27 marca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, przy ulicy Zwycięstwa

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXIII/264/2017 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 marca 2017 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. ..... z dnia ..... 2017 r.

Skala 1:2000
0 10 20 40 metrów



Oznaczenia:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4m wymiarowanie
- granica planu miejscowego
- strefa podwyższonej wysokości zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

- U tereny zabudowy usługowej
- U/MN tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- K teren infrastruktury technicznej - kanalizacji

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/264/2017

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie rozpatruje się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Zwycięstwa w związku z tym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag i Burmistrz Miasta Chodzieży nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/264/2017

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 marca 2017 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miejska w Chodzieży określa sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Zwycięstwa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

§ 2. Niezależnie od ustaleń 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 Gminy Miejskiej w 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.