UCHWAŁA NR XXIX/218/2020
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 30 grudnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Topolowej i Młyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieżyw rejonie ulic: Topolowej i Młyńskiej, zwany dalej „planem", stwierdzając, iż nie naruszaon ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miastaChodzieży, zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/421/2018 Rady Miejskiej w Chodzieżyz dnia 18 października 2018 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu" - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;

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 - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;

2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;

5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**;

2) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone symbolami **1U/MN**, **2U/MN**;

3) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI**, **5ZI**, **6ZI**;

4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;

5) teren ujęcia wody pitnej, oznaczony symbolem **W**;

6) teren oczyszczalni ścieków opadowych, oznaczony symbolem **Kd**;

7) teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem **E**;

8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**;

9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem pkt. 2;

2) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością zachowania istniejących kątów nachylenia połaci dachowych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) nakaz zachowania na terenach **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania na terenach **U/MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** ustala się następująceparametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;

3) nakaz zachowania istniejących drzew i krzewów na terenach **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** oraz **8MN** z dopuszczeniem niezbędnej do realizacji zabudowy wycinki drzew i krzewów, gdy niemożliwe jest inne, nie naruszające istniejących zadrzewień i zakrzewień, usytuowanie zabudowy na działce;

4) dopuszczenie niwelacji terenu w celu realizacji zabudowy dopuszczonej planem w zakresie maksymalnie 2 m na terenie **4MN** oraz maksymalnie 4 m na terenach **5MN** i **6MN**;

5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

6) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 300 m^2;

11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **6MN**, **7MN**, **9MN**;

12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60% powierzchni działki na terenach **4MN**, **5MN**, **8MN**;

13) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30º do 45º;

14) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 10,0 m;

15) wysokość budynków garażowych, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych, nie więcej niż 6,0 m;

16) dopuszcza się dla budynków garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25º;

17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;

18) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym lub brązowym;

19) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **9MN** – 800 m^2;

21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenie **4MN** – 1100 m^2;

22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenie **8MN** – 8000 m^2.

2. Dla terenów **1U/MN** oraz **2U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowo – mieszkaniowa;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego wolno stojącego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego z lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 70% powierzchni całkowitej budynku lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych na przykład związanych z: oświatą, służbą zdrowia, kulturą, administracją, sportem i rekreacją, biurami, transportem oraz handlem i gastronomią;

4) dopuszczenie na działce lokalizacji jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;

5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku usługowo-mieszkalnym lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zblokowanego z budynkiem usługowo-mieszkalnym lub mieszkalnym, albo w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

6) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;

11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;

12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30º do 45º;

13) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych nie więcej niż 10,0 m;

14) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12,0 m;

15) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych, nie więcej niż 6,0 m;

16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;

17) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym lub brązowym;

18) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca na lokal usługowy, wliczając w to miejsca w garażu;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m^2.

3. Dla terenów **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI**, **5ZI** oraz **6ZI** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 95% powierzchni terenu;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie podziałów geodezyjnych, z uwzględnieniem pkt 5;

5) dopuszczenie podziału terenu **5ZI** w celu przyłączenia do działek budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu **5ZI**, a położonych na terenach **4MN**, **5MN** i **6MN**.

4. Dla terenu **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszczenie zagospodarowania zielenią;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 90% powierzchni terenu.

5. Dla terenów **W** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: dojść i dojazdów;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,1, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35% powierzchni działki;

7) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody o wysokości maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości maksymalnie 4,0 m do najwyższego punktu dachu;

8) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o;

9) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną;

10) minimalną powierzchnię działki 400 m^2.

6. Dla terenu **E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie małogabarytowej stacji transformatorowej;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezabudowanych;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;

7) wysokość zabudowy nie więcej niż 5,0 m;

8) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15^o;

9) minimalną powierzchnię działki 60 m^2.

7. Dla terenów **Kd** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z funkcjonowaniem oczyszczania ścieków opadowych;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: dojść i dojazdów;

4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych;

5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;

8) wysokość zabudowy nie więcej niż 6,0 m;

9) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15º;

10) minimalną powierzchnię działki 250 m².

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach **MN**:

1) minimalną szerokość frontu działki

- na terenach **MN** – 15 m,

- na terenach **U/MN** – 11 m;

2) minimalną powierzchnię działki:

- na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **9MN** – 800 m²,

- na terenie **4MN** – 1100 m²,

- na terenie **8MN** – 8000 m²,

- na terenach **U/MN** – 500 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) nakaz przeprowadzenia w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

2) nakaz przeprowadzenia rozpoznania warunków geologiczno-inżynierskich oraz badań określających geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, każdorazowo dla lokalizacji obiektu budowlanego na obszarze wskazanym na rysunku planu, a określonym jako teren potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

c) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**, drogi wewnętrznej **KDW** oraz dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,

d) na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D** dopuszcza się wykonanie niwelacji terenu w zakresie maksymalnie 2 m,

e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

3) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej i sieci gazowej mają charakter orientacyjny i określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,

4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów **MN** i **U/MN** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

10) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszczenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;

13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

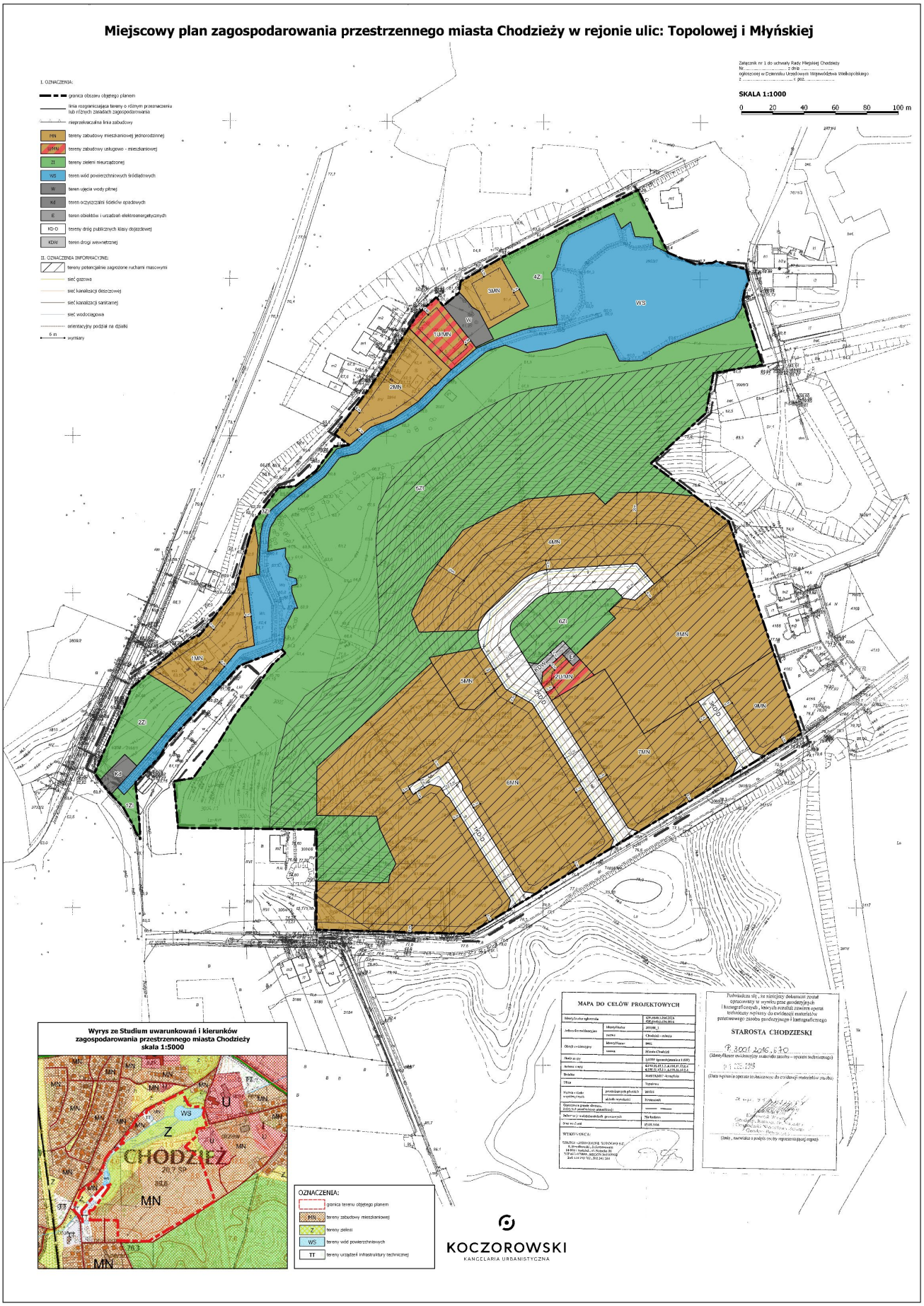
§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Dariusz Boberski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/218/2020
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 30 grudnia 2020 r.


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Topolowej i Młyńskiej
SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 m
I. OZNACZENIA:
granica obszaru objętego planem
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalna linia zabudowy
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
ZI tereny zieleni nieurządzonej
WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
W teren ujęcia wody pitnej
Kd teren oczyszczalni ścieków opadowych
E teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych
KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW teren drogi wewnętrznej
II. OZNACZENIA INFORMACYJNE:
tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi
sieć gazowa
sieć kanalizacji deszczowej
sieć kanalizacji sanitarnej
sieć wodociągowa
orientacyjny podział na działki
6 m wymiary
1MN
2MN
3MN
4MN
5MN
6MN
7MN
8MN
9MN
1U/MN
2U/MN
4ZI
5ZI
6ZI
1ZZ
2ZZ
WS
W
KDW
E
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży skala 1:5000
CHODZIEŻ
20,7 ha
OZNACZENIA:
granica terenu objętego planem
tereny zabudowy mieszkaniowej
tereny zieleni
tereny wód powierzchniowych
tereny urządzeń infrastruktury technicznej
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
STAROSTA CHODZIESKI
KOCZOROWSKI
KANCELARIA URBANISTYCZNA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/218/2020
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 30 grudnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHODZIEŻY W REJONIE ULIC: TOPOLOWEJ I MŁYŃSKIEJ.

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 sierpnia 2020 r. do 14 września 2020 r. W dniu 9 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 października 2020 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Chodzieży nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/218/2020
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 30 grudnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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 w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/218/2020

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 30 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Chodzieży na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Topolowej i Młyńskiej

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXII/160/2016 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Topolowej i Młyńskiej.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej w Chodzieży, w jej południowo-zachodniej części. Obszar objęty opracowaniem, jest w większości niezagospodarowany. Jedynie w jego południowych i północnych krańcach zlokalizowane są pojedyncze obszary istniejącej zabudowy. Teren objęty planem miejscowym należy do bardzo zróżnicowanych pod względem ukształtowania powierzchni. Różnica poziomów waha się od 60,0 m do 89,0 m n.p.m. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usytuowana na północny wschód od obszaru opracowania, zabudowa: biurowa, przemysłowa i magazynowa. Na południe od przedmiotowego terenu zlokalizowany jest natomiast las sosnowy. Zarówno od strony północnej, jak i południowej obszar objęty projektem planu graniczy z drogami gminnymi o numerach 188303P i 188207P. Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia uchwał Nr XXXI/292/2001 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 września 2001 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Topolowej – 2 oraz Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży. Opracowany dokument obejmuje cały obszar pierwszego ww. planu oraz część drugiego. Obowiązujące studium określa, że przedmiotowy obszar określany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej, teren zieleni, teren wód powierzchniowych i teren urządzeń infrastruktury technicznej. Nowy projekt planu pozwoli na uzupełnienie, w sposób zrównoważony, tkanki funkcjonalnej przedmiotowego terenu przy zachowaniu właściwych proporcji terenów przewidzianych pod zabudowę i terenów zieleni, wód i infrastruktury technicznej. Ponadto plan ma za zadanie zwiększenie funkcjonalności istniejącego układu komunikacyjnego i odpowiednie dopasowanie struktury terenów przewidzianych pod zabudowę do obecnego ukształtowania tego terenu.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej oraz tereny dróg i zieleni krajobrazowej) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży”, zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/421/2018 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 października 2018 r.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze o wymagających warunkach krajobrazowych, który charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem pod względem ukształtowania powierzchni oraz znacznym zadrzewieniem. W związku z powyższym obszar objęty projektem planu posiada pewien potencjał dla stworzenia atrakcyjnej przestrzeni zurbanizowanej odpowiednio wkomponowanej w otaczający krajobraz.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniami co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej, która będzie odpowiadać oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają

ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi grunty orne klasy szóstej RVI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione klasy szóstej RVI. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jednak na terenie inwestycji nie występują wymienione elementy podlegające ochronie.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru (na terenie objętym opracowaniem zakłada się realizację dróg publicznych klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej) w tym także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 21 sierpnia 2020 r. do 14 września 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 9 września 2020 r., dyskusja publiczna na przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta Chodzieży, ul. Paderewskiego 2, 64-800 Chodzież lub urzadmiejski@chodziez.pl do dnia 6 października 2020 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Burmistrza Miasta Chodzieży z dnia 12 sierpnia 2020 r. terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chodzieży stosowne informacje odnośnie do sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. W zakresie sieci kanalizacyjnej określa się, że do czasu realizacji rozbudowy sieci, dopuszczalne jest stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych. Docelowo zakłada się, że ścieki z przedmiotowego obszaru będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazuje się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium determinuje proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania i stworzenie zwartego kompleksu zabudowy mieszkaniowej. Opracowany projekt planu

w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory krajobrazowe terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem miasta i gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Przedmiotowy projekt jest również zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższa analiza została zatwierdzona Uchwałą Nr LVII/425/2018 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z powyższa analizą, „*Uchwała Nr XXXI/292/2001 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18.09.2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Topolowej – II ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dotychczas ustalenia planu nie zostały zrealizowane, a obszar ten wymaga znacznych nakładów inwestycyjnych – realizacji dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, w tym deniwelacji terenu. Uchwałą Nr XXXVIII/357/06 z dnia 29.05.2006r. objęto pas drogowy ulicy Topolowej*.”.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że dotychczasowy plan nie spełnił oczekiwań inwestorskich i nie przyczynił się do podjęcia działań inwestycyjnych na terenie opracowania.

Nadto, jak stwierdzono w uchwale Nr XXII/160/2016 z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Topolowej i Młyńskiej: „*Do tej pory realizacja ustaleń planu przy ulicy Topolowej nastąpiła tylko w stosunku do dwóch działek budowlanych poprzez ich zabudowę budynkami jednorodzinnymi. Celem nowego planu jest uruchomienie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, co wymaga zmiany lokalizacji projektowanych dróg dojazdowych oraz zmiany usytuowania budynków mieszkalnych, ze względu na ukształtowanie terenu. Opracowanie nowego planu przyczyni się do zwiększenia wartości przyszłych działek budowlanych, pozostałych we własności Gminy Miejskiej i wpłynie na większe zainteresowanie potencjalnych inwestorów. W związku z oczekiwaniami właścicieli działek, położonych na zapleczu ulicy Topolowej, dotyczącymi objęcia tych terenów zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postanowiono poszerzyć granicę obszaru objętego zmianą, widoczną na załączniku graficznym do Uchwały Nr XV/115/2015 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Topolowej o tereny sąsiednie, w kierunku ulicy Młyńskiej. Właściciele postulują głównie o zmianę przeznaczenia części w/w obszaru z terenów gruntów rolnych oraz zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskowaną zmianę poparli członkowie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chodzieży. Zdaniem Komisji przystąpienie wybiórczo do zmiany planu nie gwarantowałoby logiki wkładów przestrzennych, porządku urbanistycznego, funkcjonalności komunikacyjnej, czy uzbrojenia terenów.*”.

W świetle powyższych ustaleń, stwierdzić należy, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego czyni zadość zapisom z wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi: „*Ze względu na długi czas procedury planistycznej dla lepszego uregulowania procesu opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie składanych wniosków wskazuje się wprowadzenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego możliwości realizacji wniosków dopiero po przeanalizowaniu możliwości finansowych miasta, skali ważności wniosków oraz potrzeb realizacyjnych. Zgodnie z art. 32. p. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (…) *Burmistrz ma obowiązek opracowania wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić konieczność przystąpienia do opracowania w pierwszej kolejności planów, których ustalenia są już nieaktualne tych, na których planowane są inwestycje miejskie oraz, tych o których zmianę złożono wnioski. W dalszej kolejności powinny zostać opracowane te plany, których obecny zakres merytoryczny nie spełnia wymagań art. 15 ust. 2 nowelizowanej ustawy z dnia

27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpływają na wydatki z budżetu gminy, w związku z wykupem i budową infrastruktury technicznej drogi publicznej. Mimo to, przewiduje się również przychód do budżetu gminy ze względu na sprzedaż działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, będących własnością gminy. Dodatkowo, zakłada się wzrost podatku od nieruchomości związany z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską w Chodzieży jest w pełni zasadne.