UCHWAŁA NR XLIX/369/2022
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej";
2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik Nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12º;
3) **elementach infrastruktury drogowej –** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty, zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
5) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
8) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć procent powierzchni działki budowlanej zajętą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;

10) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** i **10MN/U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MW/U**;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U** i **5U**;

6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US** i **2US**;

7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** i **4ZP**;

8) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS** i **10WS**;

10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;

11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E**;

12) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;

13) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;

14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** i **9KDW**;

15) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWx** i **2KDWx**.

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

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

2) dopuszcza się:

   a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych oraz parterowych budynków usługowych, zlokalizowanych w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczającej drogi,

   b) lokalizację budynków mieszkalnych przylegających jednym narożnikiem do obowiązującej linii zabudowy na terenie **13MN**,

   c) zachowanie, remont, przebudowę i odbudowę istniejących budynków, w tym budynków o innej funkcji niż wskazana w ustaleniach planu,

   d) rozbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu z uwzględnieniem lit. e), przy czym dla tych obiektów obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,

   e) nawiązanie do dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachowych przy rozbudowie budynków istniejących,

   f) lokalizację poza liniami zabudowy - w granicach planu, okapów, wykuszy i detali architektonicznych kondygnacji usytuowanych nad kondygnacją zlokalizowaną na poziomie terenu,

   g) lokalizację poza liniami zabudowy - w granicach planu, elementów osłonowej termoizolacji budynków, z zachowaniem wymagań ochrony konserwatorskiej,

h) lokalizację poza liniami zabudowy – w granicach planu, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, studzienek przy oknach piwnicznych,

i) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 od granicy lub przy granicy działki budowlanej,

j) lokalizację urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

k) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych,

l) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych oraz tablic informacyjnych, w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,

m) lokalizację urządzeń reklamowych w wiatach przystankowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

b) wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,

c) budynków w głębi działki, wyższych niż budynek zlokalizowany w pierzei ulicy.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz budowli hydrotechnicznych;

2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach **MW/U**, **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** i **10MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenie **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) na terenach **1US** i **2US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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

4) zachowanie i wzbogacanie zieleni w strefach zieleni na terenach o innym przeznaczeniu, wskazanych na rysunku planu, przy czym w strefach ustala się:

a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

b) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;

5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach;

6) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;

7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej;

8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych;

9) na obszarach o płytkim występowaniu wód gruntowych oraz na obszarach o niekorzystnych warunkach gruntowych dla posadowienia obiektów budowlanych:

a) uwzględnienie w posadowieniu obiektów budowlanych wymagań wynikających z przeprowadzonych badań geotechnicznych;

b) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

1) nakaz zachowania i ochrony konserwatorskiej następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) dom tkacza przy ul. Wojska Polskiego nr 33, XVIII/XIX w. - nr rej. A - 201/1000 z dnia 11 marca 1970 r. (ob. nr 603/Wlkp/A),

   b) dom tkacza przy ul. Wojska Polskiego nr 37, XVIII/XIX w. - nr rej. A - 203/1002 z dnia 11 marca 1970 r. (ob. nr 604/Wlkp/A),

   c) dom tkacza przy ul. Wojska Polskiego nr 39, XVIII/XIX w. - nr rej. A - 202/1001 z dnia 11 marca 1970 r. (ob. nr 625/Wlkp/A),

   d) dom tkacza przy ul. Wojska Polskiego nr 41, XVIII/XIX w. - nr rej. A - 207/1006 z dnia 11 marca 1970 r. (ob. nr 597/Wlkp/A),

   e) dom tkacza przy ul. Wojska Polskiego nr 47, XVIII/XIX w. - nr rej. A - 727 z dnia 15 czerwca 1992 r. (ob. nr 598/Wlkp/A),

   f) dom tkacza przy ul. Wojska Polskiego nr 49, XVIII/XIX w. - nr rej. A - 714 z dnia 31 października 1990 r. (ob. nr 600/Wlkp/A);

2) nakaz zachowania obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ich wysokości, wskazanych na rysunku planu:

   a) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 29, XIX/XX w.,

   b) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 31, XVIII/XIX w.,

   c) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 35, XVIII/XIX w.,

   d) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 43, XVIII/XIX w.,

   e) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 45, XVIII/XIX w.,

   f) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 51, XIX/XX w.,

   g) zespół domu przy ul. Grudzińskich 1:

      - dom, ok. 1890 r.,

      - budynek gospodarczy, pocz. XX w.,

   h) dom nr 3 przy ul. Grudzińskich, k. XIX w., nadbudowany w 1926 r.,

   i) dom przy ul. Buczkowskiej 12, poł. XIX w.,

   j) dom przy ul. Buczkowskiej 14, poł. XIX w., k. XIX w.,

   k) dom przy ul. Buczkowskiej 22, poł. XIX w., k. XIX w., k. XIX w.,

   l) dom przy ul. Buczkowskiej 24 i 24a, k. XIX w.,

   m) dom przy ul. Buczkowskiej 30, XIX/XX w.,

   n) dom przy ul. Buczkowskiej 32, k. XIX w.,

   o) dom przy ul. Buczkowskiej 34, k. XIX w.,

   p) dom przy ul. Świętokrzyskiej 7, ok. 1907 r.

   q) dom przy ul. Świętokrzyskiej 15, ok. 1912 r.,

   r) dom przy ul. Świętokrzyskiej 29, ok. 1909 r.,

   s) dom przy ul. Świętokrzyskiej 33, ok. 1905 r.,

   t) dom przy ul. Świętokrzyskiej 39, k. XIX w.,

   u) dom przy ul. Zdrojowej 9, ok.1908 r.,

   v) dom przy ul. Zdrojowej 11, ok.1908 r.,

   w) dom przy ul. Zdrojowej 13, 1912 r.,

x) dom przy ul. Zdrojowej 15, 1912 r.,

y) dom przy ul. Zdrojowej 23, ok. 1911 r.,

z) dom przy ul. Zdrojowej 25, ok.1932 r.,

3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

a) zachowanie wyglądu i wystroju elewacji poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie istniejącej wysokości i kształtu dachu oraz zachowanie bryły i gabarytów obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,

b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz okien połaciowych, z wyjątkiem tylnych połaci dachowych, niewidocznych od strony dróg;

c) zakaz lokalizacji rolet zewnętrznych na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

4) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy na terenie **1MN/U** wyłącznie jako kontynuacji i nawiązania do parametrów, wyglądu i wystroju elewacji istniejących obiektów zabytkowych;

5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego miasta Chodzieży, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru A - 98 decyzją z dnia 17 marca 1956 r., wskazanej na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;

2) lokalizację jednego budynku mieszk alnego na działce budowlanej z wyjątkiem terenu **2MN**, gdzie dopuszcza się 2 budynki mieszkalne na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) nie więcej niż 3 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 100 m^2 na działce budowlanej na terenie **15MN,**

b) nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2 na działce budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 12MN, 14MN,**

c) nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego o łącznej powierzchni 50m^2 na terenach: **4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN**;

4) wysokość:

a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z wyłączeniem terenu **2MN**, gdzie dopuszcza się wysokość budynku mieszkalnego do 8,5 m i maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych w przypadku dachu płaskiego oraz wysokość do 11 m i maksymalnie 3 kondygnacji w przypadku dachu powyżej 25 stopni;

b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;

5) dachy dla budynków mieszkalnych:

a) czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°, kryte dachówką ceglastą na terenie **1MN**,

b) dwuspadowe, czterospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 40° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym na terenach: **3MN, 8MN, 9MN, 10MN**,

c) dwuspadowe, czterospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w kolorze grafitu lub ceglastym lub płaskie na terenie **2MN**,

d) dwuspadowe zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 40° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym na terenach: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN,** przy czym na terenach **14MN** i **15MN** obowiązuje kalenicowe usytuowanie budynku mieszkalnego do drogi;

6) dachy dla budynków gospodarczo-garażowych:

a) czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°, kryte dachówką ceglastą na terenie **1MN**,

b) płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN**;

7) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **2MN,**

b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN, 3MN, 6MN, 7MN,**

c) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN,**

d) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie: **11MN, 12MN** i **13MN**;

9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:

a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **7MN,**

b) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN,**

c) 60% powierzchni działki budowlanej na terenach: **4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN**;

10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0 do 0,9 dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN,**

b) od 0 do 0,5 dla terenów: **4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN,**

c) od 0 do 0,75 dla terenów: **14MN, 15MN,**

d) od 0 do 0,6 dla terenu **13MN,**

e) od 0 do 0,4 dla terenów: **11MN, 12MN;**

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 500 m^2 dla terenu **7MN,**

b) 600 m^2 dla terenów: **2MN, 3MN,**

c) 700 m^2 dla terenów: **5MN, 6MN, 8MN, 12MN, 13MN,**

d) 750 m^2 dla terenów: **4MN, 9MN**, **13MN,**

e) 800 m^2 dla terenów: **1MN, 10MN,**

f) 1000 m^2 dla terenów **11MN, 14MN, 15MN,**z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;

12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** i **10MN/U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;

2) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;

3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:

a) 300 m^2 na terenie **1MN/U**, **2MN/U**, **7MN/U,**

b) 100 m^2 na terenie **3MN/U**, **4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U** i **10MN/U**;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) nie więcej niż 3 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 100 m^2 na działce budowlanej na terenach: **3MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U,**

b) nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2 na działce budowlanej na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 7MN/U, 8MN/U,**

c) nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego o łącznej powierzchni 40 m^2 na terenie **5MN/U**;

5) wysokość:

a) budynku mieszkalnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż:

- 8,0 m na terenie **1MN/U**,

- 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze na pozostałych terenach;

b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;

6) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych:

a) dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 50° kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym terenie **1MN/U**,

b) dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym terenie **2MN/U**,

c) dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 40° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym na terenach: **3MN/U**, **4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U** i **10MN/U,** przy czym w przypadku lokalizacji budynków usługowych w odległości minimum 20 m od pasa drogowego dopuszcza się zastosowanie wysokości i geometrii dachu jak dla budynków gospodarczo-garażowych;

d) dwuspadowe, czterospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 40° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym na terenie **7MN/U** przy czym w przypadku lokalizacji budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

7) dachy dla budynków gospodarczo-garażowych - płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

8) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

9) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie **1MN/U**,

b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **3MN/U**,

c) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **2MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 10MN/U,**

d) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **9MN/U,**

e) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **5MN/U;**

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:

a) 15% powierzchni działki budowlanej na terenie **1MN/U**,

b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **2MN/U**, **3MN/U, 4MN/U**,

c) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach: **6MN/U**, **7MN/U, 8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U,**

d) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie **5MN/U,**

11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0,5 do 1,5 dla terenu **1MN/U**,

b) od 0 do 0,9 dla terenów: **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U,**

c) od 0 do 0,8 dla terenu **3MN/U,**

d) od 0 do 0,75 dla terenu: **9MN/U,**

e) od 0 do 0,6 dla terenów: **2MN/U**, **4MN/U, 10MN/U,**

f) od 0 do 0,4 dla terenu **5MN/U;**

12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m^2 dla terenu **1MN/U;**

13) 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) 500 m^2 dla terenu **4MN/U,**

b) 600 m^2 dla terenu **6MN/U,**

c) 800 m^2 dla terenów: **3MN/U, 7MN/U, 8MN/U,**

d) 1000 m^2 dla terenów: **2MN/U, 5MN/U, 9MN/U, 10MN/U**;

14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) wysokość budynku mieszkalnego - nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

4) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;

5) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;

10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i budynków mieszkalno-usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków garażowo-gospodarczych na działce budowlanej, przy czym ich łączna maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70 m^2;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

4) wysokość budynków:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i budynków mieszkalno-usługowych - dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5,5 m;

5) dachy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i budynków mieszkalno-usługowych - strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55° z wyłączeniem kaferków, gdzie dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – 30° - 45°,

b) budynków gospodarczo-garażowych - płaskie;

6) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;

7) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,6 do 2,0;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;

12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U** i **5U** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat z zastrzeżeniem terenu **1U**, gdzie dopuszcza się wyłącznie jeden budynek usługowy;

3) maksymalną powierzchnię sprzedaży:

a) 1000 m^2 na terenie **2U**,

b) 500 m^2 na terenie **3U**, **4U,**

b) 100 m^2 na terenach **1U** i **5U**;

4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 100 m^2 na działce budowlanej na terenach: **2U, 3U, 4U, 5U,**

5) wysokość:

a) budynku usługowego nie więcej niż:

- 4,0 m na terenie **1U**,

- 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze na pozostałych terenach;

b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;

6) dachy dla budynków usługowych:

a) płaskie na terenie **1U,**

b) płaskie lub dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym terenach **2U, 3U**, **4U,**

c) płaskie lub dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45° na terenie **5U**;

7) dachy dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat - płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

8) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

9) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**,

b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie: **1U, 3U, 4U, 5U**;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:

a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**,

b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1U**, **2U**, **4U, 5U**;

11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0 do 1,2 dla terenu **2U**,

b) od 0 do 0,9 dla terenów: **4U, 5U,**

c) od 0 do 0,6 dla terenów: **1U**, **3U**;

12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 400 m^2 dla terenu **1U,**

b) 800 m^2 dla terenów: **4U,**

c) 1000 m^2 dla terenów: **2U, 3U, 5U;**z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;

13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US** i **2US** ustala się:

1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz budynków związanych z gastronomią,

b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, masztów oświetleniowych, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,

c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat o maksymalnej wysokości 6 m,

d) zadaszeń obiektów sportowych jako membranowych,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) wysokość budynków i budowli, z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c, nie więcej niż:

a) 6 m na terenie **1US**,

b) 15 m na terenie **2US**;

4) kąt nachylenia dachów – do 30°;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 40% na terenie **1US**,

b) 50% na terenie **2US**;

6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) od 0 do 0,4 na terenie **1US**,

b) od 0 do 1,5 na terenie **2US**;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 30% na terenie **1US**,

b) 20% na terenie **2US**;

8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m^2 z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;

9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami**: 1ZP, 2ZP, 3ZP** i **4ZP** ustala się:

1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;

2) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;

5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni otwartej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

1) zachowanie zieleni naturalnej z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień;

2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS** i **10WS** ustala się:

1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;

2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów;

3) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

1) lokalizację zbiornika retencyjnego dla wód opadowych i roztopowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków,

b) stanowisk postojowych dla pojazdów obsługi technicznej;

3) wysokość budynków nie większą niż 4 m;

4) stosowanie dowolnej geometrii dachu;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

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

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;

8) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E** ustala się:

1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;

2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3,5 m;

3) dowolną geometrię dachu;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80%;

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

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;

7) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

1) lokalizację:

a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

b) stanowisk postojowych dla pojazdów obsługi technicznej;

2) wysokość budynków nie większą niż 4 m;

3) stosowanie dowolnej geometrii dachu;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszą niż 10%; 7 obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

1) klasę dojazdową drogi;

2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** i **9KDW** ustala się:

1) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWx** i **2KDWx** ustala się:

1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;

2) lokalizację pieszo-jezdni;

3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP**, **4ZP**, **ZO, 1WS, 2WS, 3WS**, **4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 1KDWx** i **2KDWx**;

b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

2) zapisy dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

3) dla usytuowania stacji transformatorowych, zlokalizowanych na innych terenach niż tereny **1E, 2E, 3E**, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 24. 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.

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

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 4,5 m.

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

1) 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 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej usług,przy czym dla terenu **1MN/U** nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych ale ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej 3 stanowisk postojowych dla rowerów;

d) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;

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

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

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;

2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 2 lit. j, lit. k, lit. l, lit. m oraz pkt. 3 lit. a i lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

§ 29. 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.

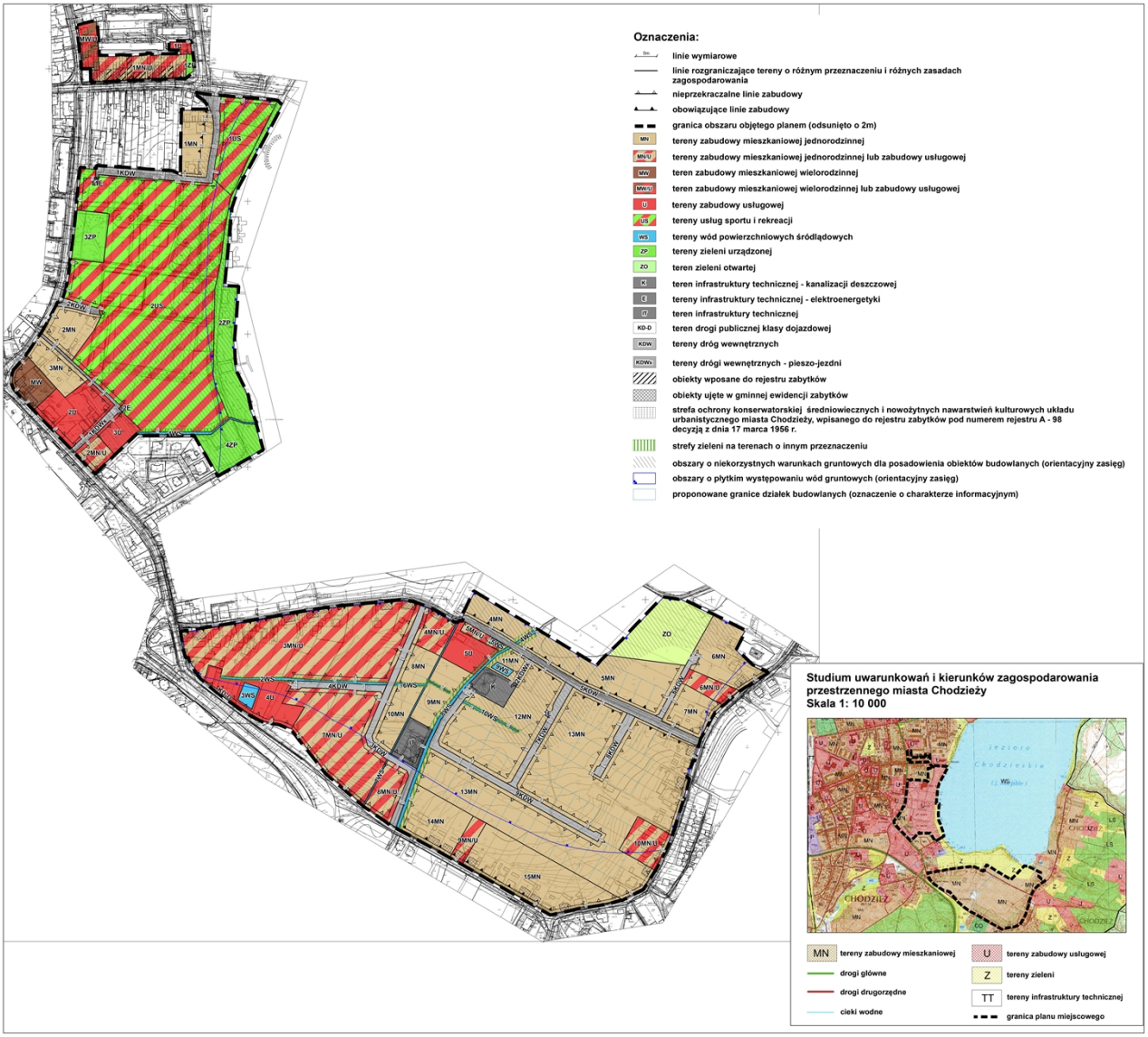
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/369/2022
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej

Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia ..... 2022 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. ....., z dnia ..... 2022 r.

Skala 1: 2000 0 20 40 80 metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/369/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 marca 2022 r. do 18 kwietnia 2022 r**.,** uwagi przyjmowano do 4 maja 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/369/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza teren KD-D, stanowiący poszerzenie ulicy Zdrojowej, dla którego zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, należące do zadań własnych gminy. Poszerzenie to skutkuje koniecznością wykupu o powierzchni 170 m^2.

§ 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 XLIX/369/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 23 czerwca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIX/369/2022
RADY MIEJSKIEJ w CHODZIEŻY

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Burmistrz Miasta Chodzieży przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej na podstawie uchwały nr XXXII/259/2017 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 lutego 2017 roku.

Celem opracowania planu miejscowego jest zabezpieczenie terenów dla nowych inwestycji nad Jeziorem Miejskim, a także realizacja potrzeb rozwojowych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usług. Realizacja projektu „Aktywizacja terenów nad Jeziorem Miejskim", w powiązaniu z ulepszaniem infrastruktury, zwiększy atrakcyjność terenów nad jeziorem szczególnie będących własnością miasta.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 14 lipca 2019 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Chodzieży w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 8 lipca 2019 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej, odpowiedzi pismami: z dnia 13 sierpnia 2019 r. - RDOŚ i z dnia 23 lipca 2019 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 26 lipca 2021 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 7 października 2021 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 25 marca 2022 r. do 18 kwietnia 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 14 kwietnia 2022 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w

projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta Chodzieży w terminie do dnia 4 maja 2022 r.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej W Chodzieży miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej, sporządzany na podstawie uchwały nr XXXII/259/2017 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 lutego 2017 roku.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chodzieży (uchwała 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) oraz wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
   - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
   - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
   - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
   - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
   - wyznaczenie terenów, na których nie przewiduje się lokalizacji budynków;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
   - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz wskazanie znacznych powierzchni terenów biologicznie czynnych na nowych terenach inwestycyjnych,
- zachowanie cieków wodnych i wspieranie małej retencji,
- zachowanie zieleni naturalnej na terenie **ZO**;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu oraz wprowadzenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowych miasta nakazu prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:
   - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN, MW, MN/U, MW/U i US,
   - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
   - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
   - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju przy poszanowaniu różnych interesów poszczególnych właścicieli nieruchomości,
   - wyeliminowanie najbardziej uciążliwych inwestycji, które mogłyby przyczynić się do degradacji środowiska przyrodniczego oraz obniżenia wartości działek, położonych w sąsiedztwie;
7) prawo własności, poprzez:
   - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
   - uwzględnienie w projekcie planu wydanych decyzji administracyjnych,
   - wyznaczenie terenów nowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkalno-usługowej oraz umożliwienie dalszego rozwoju miasta Chodzieży,
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
   - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja

Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
   - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
   - wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
   - wyznaczenie terenów pod poszerzenie drogi publicznej;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
   - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
   - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miasta, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
   - zebranie wniosków do planu,
   - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
   - rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
   - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miasta, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
   - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
   - ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
   - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się pośród obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych miasta Chodzieży i stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej historycznego centrum. W bezpośrednim sąsiedztwie

opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajdują się przystanki autobusowe linii 1 relacji Wyszyńskiego Dworzec – Zdrojowa oraz linii 4 relacji Siejaka - Wiejska Miejskiego Zakładu Komunikacji, który stanowi dogodny środek transportu wewnątrzgminnego. Poprzez oznaczenie istniejących dróg publicznych i dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych, miejscowy plan zapewnia możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-mieszkaniowej umożliwi pracownikom i użytkownikom usług oraz mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Poprzez poszerzenie istniejącej drogi publicznej i dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych, miejscowy plan zapewnia możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodnie z uchwałą Nr LVII/425/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska stwierdziła, że plany miejscowe, wymagają częściowej aktualizacji pod względem zgodności z przepisami prawa i będą podlegały zmianie z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Chodzież. W 2017 roku analiza zasadności związana z przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej wykazała, że zachodzi uzasadniona potrzeba zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2000, 2004 i 2006 roku. W związku z powyższym, 27 lutego 2017 roku, Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej. W załączniku do uchwały 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 wskazano potrzebę kontynuacji prac nad sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zatem procedowana uchwała jest zgodna z wynikami analizy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg. Jednakże planowane jest nieznaczne poszerzenie ulicy Zdrojowej, stanowiącej drogę gminną, co będzie generować wykupy terenów przeznaczonych pod drogę publiczną. Szczegółowe dane odnośnie prognozowanych kosztów i wpływów do budżetu gminy zostały zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Stanisława Staszica, Zdrojowej i Świętokrzyskiej.