UCHWAŁA NR LVII/421/2022
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 19 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a, zwany dalej „planem", stwierdzając, 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: 1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a";
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 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **altanie działkowej** – należy przez to rozumieć altanę działkową w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;
2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
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) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, wykorzystywane na potrzeby ogrodów działkowych np. budynki administracyjne, świetlice czy sanitariaty;
6) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa 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, zajęty przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** i **4MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW** i **4MW**;

4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

5) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;

6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U** i **3P/U**;

7) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/O**;

8) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZD, 2ZD** i **3ZD**;

9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS**;

10) teren infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;

11) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K** i **2K**;

12) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;

13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z**;

14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D i 3KD-D**;

15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** i **3KDW**;

16) teren drogi wewnętrznej i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWp**;

17) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx**.

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

1) ustala się lokalizację:

a) budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu,

2) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

b) blaszanych oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka” budynków i wiat z wyłączeniem terenów **P/U** oraz **P/O**,

c) wolnostojących urządzeń reklamowych z wyłączeniem terenów **P/U** oraz **U**, gdzie dopuszcza się 1 urządzenie na działce budowlanej;

3) dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,

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

f) lokalizację tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

g) lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z wyjątkiem terenów **P/U**, gdzie dopuszcza się ogrodzenia pełne do wysokości 2,20 m,

h) lokalizację szyldów.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,

c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

d) krematoriów,

e) ubojni zwierząt;

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

a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN** i **4MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach **1MW**, **2MW, 3MW** i **4MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) na terenie **Uo** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) na terenach **1ZD, 2ZD** i **3ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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

4) nakaz zapewnienia dostępu do rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w strefie zieleni izolacyjnej, wskazanej na rysunku planu:

a) nasadzenia zieleni,

b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;

7) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

8) zakaz makroniwelacji terenu, zmieniających stosunki wodne z naruszeniem interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakaz zachowania obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:

a) dom przy ul. Fabrycznej nr 1, pocz. XX w. (zespół dworca PKP),

b) dom przy ul. Łąkowej nr 17, ok. 1914 r.;

2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

a) zachowanie historycznego wyglądu i wystroju elewacji oraz stolarek okiennych i drzwiowych,

b) zachowanie istniejącej wysokości i kształtu dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego,

c) zachowanie bryły i gabarytów obiektu,

d) zakaz docieplania i tynkowania elewacji ceglanych;

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

f) zakaz montażu rolet zewnętrznych na elewacjach widocznych od strony dróg.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1KD-Z**, **2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D** oraz **3KD-D** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** i **4MN**;

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej dla terenu **1MN** i **4MN**,

b) w zabudowie wolno stojącej dla terenu **2MN** i **3MN**;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie jednego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni 60m^2 albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50m^2 na działce budowlanej,

b) dojść i dojazdów,

c) kondygnacji podziemnej,

d) miejsc postojowych;

3) wysokość:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 8 m oraz 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem 1 kondygnacji dla przydomowych ganków, ogrodów zimowych i dobudowanych garaży,

b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty nie więcej niż 4,5 m;

4) dachy płaskie;

5) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;

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

8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,2;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;

10) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu **1MN** z terenu **1KD-D**,

b) dla terenów **2MN** i **3MN** z terenu **3KD-D**,

c) dla terenu **4MN** z terenów: **1KD-D, 2KD-D** i **3KD-D**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

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

2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni 60m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50m² na działce budowlanej;

3) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m²;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) dojść i dojazdów,

b) kondygnacji podziemnej,

c) miejsc postojowych;

5) wysokość:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie więcej niż 4,5 m;

6) dachy płaskie;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;

8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,9;

10) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 500 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;

12) obsługę komunikacyjną z terenów: **1KD-D** i **2KD-Z**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW** i **4MW** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;

4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

6) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) pięć kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 17 m na terenie **1MW**,

b) dwie, trzy lub cztery kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 13 m na terenie **2MW**;

c) dwie lub trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m na terenach: **3MW** i **4MW**;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 4,5 m;

8) dachy:

a) płaskie – dla terenu **1MW**,

b) płaskie lub strome wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° - dla terenów **2MW, 3MW** i **4MW**;

9) w przypadku realizacji dachów stromych:

a) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,

b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową i innym materiałem dachówkopodobnym;

10) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 40% działki budowlanej - dla terenu **1MW**,

b) 60% działki budowlanej - dla terenu **2MW**,

c) 35% działki budowlanej - dla terenów: **3MW** i **4MW**;

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

a) od 0,3 do 2,4 - dla terenu **1MW**,

b) od 0,3 do 2,4 – dla terenu **2MW**,

c) od 0,3 do 1,4 – dla terenu **3MW**,

d) od 0,3 do 1,05 – dla terenu **4MW**;

12) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 30% działki budowlanej - dla terenów: **1MW**, **3MW** i **4MW**,

b) 10% działki budowlanej - dla terenu **2MW**;

13) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

14) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla terenu **1MW** – 2500 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,

b) dla terenu **2MW** – 800 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,

c) dla terenów **3MW** i **4MW** – 500 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;

15) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu **1MW** z terenu **3KD-D** oraz z terenu **1KD-D** poprzez teren **KDWp**,

b) dla terenu **2MW** z terenów: **1KD-D, 2KD-D** i **3KD-D**,

c) dla terenu **3MW** z terenów: **1KD-D** i **2KD-D**,

d) dla terenu **4MW** z terenów: **1KD-Z** i **1KD-D**.

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

1) lokalizację budynków usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

   a) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,

   b) kondygnacji podziemnej,

   c) budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

6) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 10 m;

7) dachy płaskie;

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

9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;

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

11) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

12) dachy w kolorze grafitu lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;

13) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 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;

14) obsługę komunikacyjną z terenu **2KD-Z** oraz z terenu **3KD-D**.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych związanych z oświatą;

2) dopuszczenie lokalizacji:

   a) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,

   b) kondygnacji podziemnej,

   c) budynków w granicy działki budowlanej;

3) wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 12 m;

4) dachy płaskie;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;

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

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

8) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, kolorów pastelowych lub koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

9) dachy w kolorze grafitu lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;

10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 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;

11) obsługę komunikacyjną z terenu **1KD-Z** i **1KD-D**.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U** i **3P/U** ustala się:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, baz logistycznych, składów, magazynów, budynków usługowych lub budowli i instalacji przemysłowych;

2) dopuszczenie lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby dozoru;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, dojść i dojazdów;

4) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;

5) wysokość budynków nie większą niż 20 m;

6) wysokość budowli – nie większą niż 25 m;

7) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 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 terenu **1KD-Z**, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/O** ustala się:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, baz logistycznych, składów, magazynów, stacji benzynowych, myjni samochodowych, budynków usługowych lub budowli i instalacji przemysłowych;

2) w zakresie gospodarowania odpadami dopuszczenie wyłącznie lokalizacji obiektów związanych z selektywnym punktem zbierania odpadów komunalnych oraz segregacją i belowaniem odpadów;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, dojść i dojazdów;

4) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;

5) wysokość budynków nie większą niż 12 m;

6) wysokość budowli nie większą niż 25 m;

7) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

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

9) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 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 terenu **1KD-Z**.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZD, 2ZD** i **3ZD** ustala się:

1) lokalizację wyłącznie jednej altany działkowej na działce w ogrodzie działkowym;

2) powierzchnię zabudowy altany – nie większą niż 35 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji tarasów o maksymalnej powierzchni do 12 m^2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 0,3;

6) dowolną geometrię dachów;

7) wysokość altany – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:

a) w przypadku dachu stromego - 5 m,

b) w przypadku innej geometrii dachu - 4 m;

8) powierzchnię biologicznie czynną terenu - nie mniej niż 70%;

9) powierzchnię powierzchni biologicznie czynną działki w ogrodzie działkowym – nie mniej niż 70%;

10) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, siłowni zewnętrznych, placów zabaw i boisk, urządzeń nawadniających, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, kompostowników oraz obiektów towarzyszących;

11) powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów towarzyszących w obrębie terenu – nie więcej niż 200 m^2;

12) ograniczenie wysokości obiektów towarzyszących do 1 kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż:

a) w przypadku dachu płaskiego – 4 m,

b) w przypadku dachu stromego - 5 m;

13) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu **1ZD** – z terenu **1KD-Z**,

b) dla terenu **2ZD** – z terenu **3KD-D** poprzez teren **KDWp**,

c) dla terenu **3ZD -** z terenu **2KD-Z**.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami**: 1WS** i **2WS** ustala się:

1) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych;

2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów na terenie **2WS**.

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

1) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci wodociągowej, w tym studni głębinowej;

2) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 1,0;

4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynku – nie więcej niż 6 m;

6) dowolną geometrię dachów;

7) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnych,

b) urządzeń wodnych, sieci infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dojazdów i dojść;

8) obsługę komunikacyjną z terenu **2KD-Z**.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K** i **2K** ustala się:

1) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci kanalizacji;

2) wysokość budynków nie większa niż 4 m;

3) stosowanie dowolnej geometrii dachu;

4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,6;

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

8) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;

9) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu **1K** z terenu **1KD-Z** oraz ulicy Mostowej, położonej poza granicami planu,

b) dla terenu **2K** bezpośrednio z terenu **2KD-Z** lub poprzez teren **1KDW**.

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

1) lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i miejsc postojowych dla pojazdów obsługi technicznej, dojść i dojazdów;

3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;

4) obsługę komunikacyjną z ulicy Mostowej, położonej poza granicami planu.

§ 20. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się:

1) klasę zbiorczą drogi;

2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;

3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, w tym chodników i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy transportu zbiorowego.

§ 21. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D** i **3KD-D** ustala się:

1) klasę dojazdową drogi;

2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;

3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, w tym chodników i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** i **3KDW** ustala się:

1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 23. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej i parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWp**:

1) ustala się:

a) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni,

b) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wiat garażowych dla samochodów osobowych,

b) budynków garażowych dla samochodów osobowych,

c) obiektów związanych z ochroną przeciwpożarową, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych, dojść i dojazdów;

3) ustala się:

a) nakaz lokalizacji budynków garażowych i wiat garażowych minimum 3 stanowiskowych,

b) dachy płaskie dla budynków garażowych,

c) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych wiat - 20°,

d) maksymalną wysokość budynków garażowych i wiat – 4 m,

e) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 40% działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 20% działki budowlanej,

g) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 0,4;

h) obsługę komunikacyjną z terenów: **1KD-D** i **3KD-D**.

§ 24. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszego lub ciągu pieszo-rowerowego.

§ 25. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz ochrony obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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 podział i scalanie 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 – 5 m.

§ 27. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się:

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

b) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych we wskazanym na rysunku planu pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – do czasu przebudowy tej linii na linię kablową,

c) zagospodarowanie terenu uwzględniające możliwość osuwania się mas ziemnych w strefie skarp wyrobiska na terenie o trudnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych w rejonie terenu powyrobiskowego, wskazanym na rysunku planu,

d) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu, ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 359 relacji „Poznań - Piła” zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach **P/O** i **1KD-Z**, w zakresie odległości zabudowy od terenów kolejowych, obowiązują przepisy odrębne.

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

1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;

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

3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej usług,

d) minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie - dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych,

e) 1 stanowisko postojowe na 2 działki w ogrodach działkowych;

4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;

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

§ 29. 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych 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 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;

5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 2 lit. a i lit c oraz pkt 3 lit. g i lit. h zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

§ 31. 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.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Mirosława Kutnik

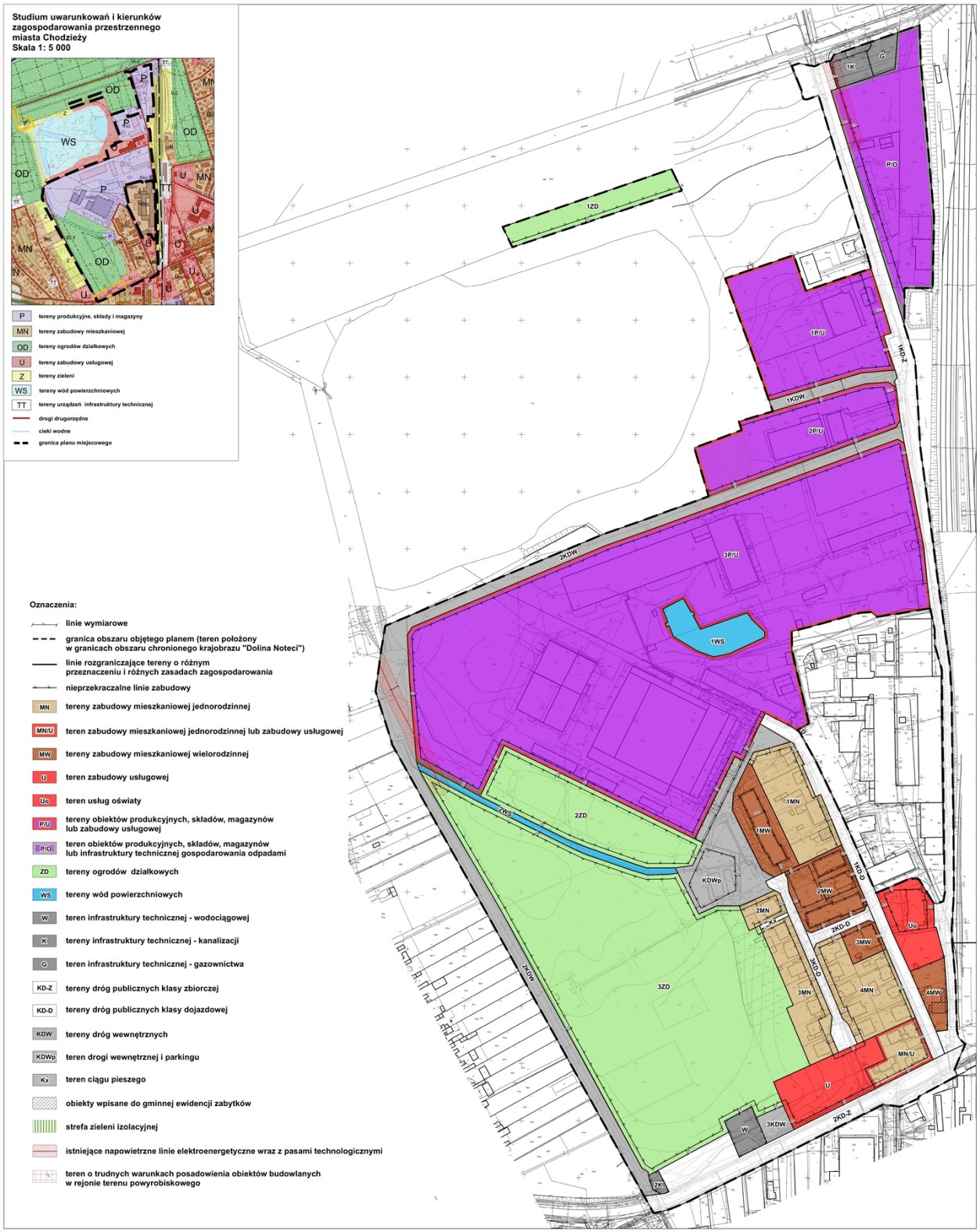
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/421/2022
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 19 grudnia 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a

Skala 1: 1000

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

0 10 20 40 metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/421/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 19 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 kwietnia 2022 r. do 25 kwietnia 2022 r., od 15 lipca 2022 r. do 8 sierpnia 2022 r. oraz od 30 września 2022 r. do 24 października 2022 r., uwagi przyjmowano do 11 maja 2022 r., do 17 sierpnia 2022 r. oraz do 8 listopada 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły 4 uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Chodzieży, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami złożonymi na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odnoszącymi się do projektu planu miejscowego, a które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Chodzieży, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chodzieży w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	6.04.2022	osoby fizyczne	Brak zgody na zapisy w par. 11.7 dla obszaru U o formie dachów płaskich skoro zapisy par. 11.12 mówią o zastosowaniu materiału ceramicznego zgodnie z definicją zawartą w par. 2 dach płaski powinien się charakteryzować spadkiem nie większym niż 12 stopni, a to ze względów technicznych wyklucza materiał dachówkowy dlatego prosimy o zapisy w par. 11 dotyczące formy dachu: „forma dowolna” (jak dla terenu przyległego do naszych działek W - zapisy w par. 17).	działki 1767/3, 1767/2, 1767/1, 1770/2 w Chodzieży	dachy płaskie, dachy w kolorze grafitu lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;		**X**			Ustalenie dachów płaskich na terenie U jest uzasadnione ze względu na obecnie występujące rodzaje dachów. Realizacja nowych obiektów o takiej samej geometrii przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu determinują jedynie kolor pokrycia dachowego a nie materiał, z którego mają być wykonane.
2.	10.05.2022	osoba prawna	1. wniosek o wprowadzenie w projekcie planu drogi publicznej zamiast terenu dróg wewnętrznych 1KDW; 2. wniosek o niepogarszanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do rozwiązań przyjętych w obecnie obowiązującym planie miejscowym, w	obszar planu miejscowego	1KDW - teren drogi wewnętrznej, wysokość budynków nie większą niż 20 m; wysokość budowli – nie większą niż 25 m; powierzchnię		**X** **X**			1. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020r. poz. 470 ze zm.) zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Drogą gminną jest zatem tylko droga zaliczona do tej kategorii dróg na podstawie wyżej wymienionej uchwały rady gminy. Zmiana w

			szczególności w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określenia linii zabudowy, minimalnej powierzchni działek itd. Jest to uzasadnione tym bardziej, że istniejąca już zabudowa oraz wydzielone już działki pozostaną bez zmian; 3. wniosek o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia par. 13 pkt 11) - wszak niejasnym jest, co należy rozumieć poprzez „obsługę komunikacyjną z terenu 1KD-L bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne"; 4. dodatkowo, w związku z tym, że KDW nie przebiega na całej długości terenu 2P/U, wnoszę o wprowadzenie w par. 13 pkt. 11) postanowienia ustalającego, jak ma się odbywać obsługa komunikacyjna na fragmencie, gdzie nie ma 1KDW (w tylnej części terenu 2P/U); 5. Wniosek o rezygnację z wprowadzenia przeznaczenia 1ZD na należącym do Spółki terenie stanowiącym część działki oznaczonej numerem 4482 i utrzymanie na tym terenie obecnie obowiązującego przeznaczenia. Wyjaśniam, że wskazana wyżej zmiana		zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej; powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej; obsługa komunikacyjna z terenu 1KD-L, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne; zagospodarowanie terenu uwzględniając e możliwość osuwania się mas ziemnych w strefie skarp wyrobiska na terenie 1P/U, teren ZD - teren ogrodów działkowych, kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być		**X** **X** **X** **X** **części**			projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 1KDW na teren drogi publicznej nie jest uzasadniona ze względu na budżet gminy oraz charakter tej drogi. Działki budowlane mogą również posiadać dostęp do dróg publicznych wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne, które mogą stanowić zarówno własność publiczną jak i własność prywatną. 2.Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie zmiany planu miejscowego są tożsame bądź korzystniejsze niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Określanie linii zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego. Minimalna powierzchnia działki budowlanej została zmodyfikowana zgodnie z częścią uwagi przyjętą przez Burmistrza Miasta i Gminy. 3.i 4. Ustalenie projektu planu dotyczące obsługi komunikacyjnej z terenu 1KD-L, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne jest wystarczającym i standardowo stosowanym zapisem w projektach planu miejscowego. Ustalenie to jest tym bardziej adekwatne, że teren 2P/U bezpośrednio sąsiaduje z 2 drogami wewnętrznymi i drogą publiczną. Dostępem do drogi publicznej może być bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

			przeznaczenia narazi Gminę Miasto Chodzież na ryzyko dochodzenia uzasadnionych roszczeń (w szczególności o wykupienie części nieruchomości); 6. Wniosek o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia w par. 26 pkt 2) lit. b) zwłaszcza w sytuacji, o której mowa w powyższym punkcie 7 powyżej (brak pasa drogowego); 7. Wniosek o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia par. 27 pkt 1) lit. c); 8. Wniosek o usunięcie par. 29 pkt 2) lit. b) bądź dopisanie, że w przypadku braku sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe (postanowienie w zaproponowanym brzmieniu może skutecznie uniemożliwić zabudowę).		mniejszy niż 60°, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,		**owo nieuwzględniona** **części owo nieuwzględniona**			5.Oznaczenie terenu 1ZD jako teren ogrodów działkowych jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i istniejącym zagospodarowaniem. 6.Kwestionowany zapis jest zgodny z rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi ramy prawne dla opracowywanego planu. W § 4 ww. rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać: (…) określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. 7. Zapis §27 pkt 1) lit. c): „zagospodarowanie terenu uwzględniające możliwość osuwania się mas ziemnych w strefie skarp wyrobiska” ma na celu zwrócenie uwagi wszystkich adresatów planu miejscowego na trudne warunki posadowienia obiektów budowlanych w rejonie terenu powyrobiskowego. To ustalenie jest tożsame z ustaleniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

										w rejonie ulicy Fabrycznej, zatwierdzonym uchwałą Nr XII/86/11 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 września 2011 r. Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi wskazany zapis będzie obowiązywał jedynie na fragmencie terenu 2P/U, który zmienił swoją funkcję w stosunku do obowiązującego planu. 8.Kwestie odprowadzania i zagospodarowania ścieków bytowych i przemysłowych regulują obowiązujące przepisy prawa, między innymi: ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W związku z powyższym, ustalenia planu miejscowego stanowią jedynie odesłanie do istniejących przepisów prawa. Na skutek uwagi zapis planu zostanie zmieniony w następujący sposób: „odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3.	osoba prawna	17.08.2022	1. Ponownie wnoszę o wprowadzenie w projekcie planu drogi publicznej zamiast terenu dróg wewnętrznych 1KDW; 2. Ponownie wnoszę o niepogarszanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do rozwiązań przyjętych w obecnie obowiązującym planie miejscowym, w	obszar planu miejscowego	1KDW - teren drogi wewnętrznej, wysokość budynków nie większą niż 20 m; wysokość budowli – nie większą niż 25 m; powierzchnię zabudowy nie większą niż		**X** **X**			1. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693) zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Drogą gminną jest zatem tylko droga zaliczona do tej kategorii dróg na podstawie wyżej wymienionej uchwały rady gminy. Zmiana w projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 1KDW na teren drogi

			szczególności w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określenia linii zabudowy itd. Jest to uzasadnione tym bardziej, że istniejąca już zabudowa oraz wydzielone już działki pozostaną bez zmian; 3. Ponownie wnoszę o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia par. 13 pkt. 11) - wszak niejasnym jest, co należy rozumieć poprzez „obsługę komunikacyjną z terenu 1KD-L bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne”; 4. Ponownie, dodatkowo, w związku z tym, że KDW nie przebiega na całej długości terenu 2P/U, wnoszę o wprowadzenie w par. 13 pkt. 11) postanowienia ustalającego, jak ma się odbywać obsługa komunikacyjna na fragmencie, gdzie nie ma 1KDW (w tylnej części terenu 2P/U); Dodatkowe informacje do powyższego punktu 3 i 4 - w mojej opinii, przy obecnych zapisach projektu planu, nie będzie możliwości wydzielania innych dróg wewnętrznych (tych niewskazanych w projekcie planu), ponadto nie będzie możliwości wydzielenia		60% powierzchni działki budowlanej; powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej; obsługa komunikacyjna z terenu 1KD-L, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne. teren ZD - teren ogrodów działkowych, kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,		**X** **X** **X**			publicznej nie jest uzasadniona ze względu na budżet gminy oraz charakter tej drogi. Działki budowlane mogą również posiadać dostęp do dróg publicznych wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne, które mogą stanowić zarówno własność publiczną jak i własność prywatną. 2.Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie zmiany planu miejscowego są tożsame bądź korzystniejsze niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Określanie linii zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego. 3. Ustalenie projektu planu dotyczące obsługi komunikacyjnej z terenu 1KD-L, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne jest wystarczającym i standardowo stosowanym zapisem w projektach planu miejscowego. Ustalenie to jest tym bardziej adekwatne, że teren 2P/U bezpośrednio sąsiaduje z 2 drogami wewnętrznymi i drogą publiczną. Dostępem do drogi publicznej może być bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. 4.Zgodnie z rysunkiem planu teren 2P/U graniczy z terenem drogi publicznej 1KD-Z oraz dwoma terenami dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Teren drogi wewnętrznej

			także nowych działek na terenie 2P/U, który nie przylega do 1KDW! 5. Ponownie wnoszę o rezygnację z wprowadzenia przeznaczenia 1ZD na należącym do Spółki terenie stanowiącym część działki oznaczonej numerem 4482 i utrzymanie na tym terenie obecnie obowiązującego przeznaczenia. Wyjaśniam, że wskazana wyżej zmiana przeznaczenia narazi Gminę Miasto Chodzież na ryzyko dochodzenia uzasadnionych roszczeń (w szczególności o wykupienie części nieruchomości). Dodatkowe informacje - powyższa rezygnacja jest tym bardziej zasadna, iż dnia 07-06-2022 roku został wydany wyrok nakazujący działkowcom opuszczenie przedmiotowego terenu, a spółka nie planuje tam tworzyć ogrodów działkowych! 6. Ponownie wnoszę o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia w par. 26 pkt. 2) lit. b) zwłaszcza w sytuacji, o której mowa w powyższym punkcie 4 powyżej (brak pasa drogowego); 7. Ponownie wnoszę o usunięcie par. 29 pkt. 2) lit. b) bądź dopisanie, że w				**X** **X**			2KDW został wyznaczony na całej długości terenu 2P/U. Niezależnie od powyższego, możliwe jest również dokonanie podziału i ustanowienie służebności gruntowej. 5.Oznaczenie terenu 1ZD jako teren ogrodów działkowych jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i istniejącym zagospodarowaniem. 6. Kwestionowany zapis jest zgodny z rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi ramy prawne dla opracowywanego planu. W § 4 ww. rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać: (…) określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. 7.Kwestie odprowadzania i zagospodarowania ścieków bytowych i przemysłowych regulują obowiązujące przepisy prawa, między innymi: ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W związku z powyższym, ustalenia planu miejscowego stanowią jedynie odesłanie do istniejących przepisów prawa.

			przypadku braku sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe (postanowienie w zaproponowanym brzmieniu może skutecznie uniemożliwić zabudowę).							
4.	osoba prawna	7.11.2022	1. Ponownie wnoszę o wprowadzenie w projekcie planu drogi publicznej zamiast terenu dróg wewnętrznych 1KDW; 2. Ponownie wnoszę o niepogarszanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do rozwiązań przyjętych w obecnie obowiązującym planie miejscowym, w szczególności w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określenia linii zabudowy itd. Warto by także doprecyzować par. 13 pkt. 2 iż jeden lokal mieszkalny dotyczy jednej działki a nie całego terenu. Jest to uzasadnione tym bardziej, że istniejąca już zabudowa oraz wydzielone działki pozostaną bez zmian; 3. Ponownie wnoszę o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia par. 13 pkt. 12) - wszak niejasnym jest, co należy rozumieć poprzez „obsługę komunikacyjną z terenu 1KD-Z bezpośrednio	obszar planu miejscowego	1KDW - teren drogi wewnętrznej, wysokość budynków nie większą niż 20 m; wysokość budowli – nie większą niż 25 m; powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej; powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej; dopuszczenie lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby dozoru; obsługa komunikacyjna z terenu		**X** **X** **X** **X**			1. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.) zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Drogą gminną jest zatem tylko droga zaliczona do tej kategorii dróg na podstawie wyżej wymienionej uchwały rady gminy. Zmiana w projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 1KDW na teren drogi publicznej nie jest uzasadniona ze względu na budżet gminy oraz charakter tej drogi. Działki budowlane mogą również posiadać dostęp do dróg publicznych wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne, które mogą stanowić zarówno własność publiczną jak i własność prywatną. 4.Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie zmiany planu miejscowego są tożsame bądź korzystniejsze niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Określanie linii zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego. Zapis odnośnie dopuszczenia lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby

			lub poprzez drogi wewnętrzne"; 4. Ponownie, dodatkowo, w związku z tym, że 1KDW nie przebiega na całej długości terenu 2P/U, wnoszę o wprowadzenie w par. 13 pkt. 12) postanowienia ustalającego, jak ma się odbywać obsługa komunikacyjna na fragmencie, gdzie nie ma 1KDW (w tylnej części terenu 2P/U); Dodatkowe informacje do powyższego punktu 3 i 4 - w mojej opinii, przy obecnych zapisach projektu planu, nie będzie możliwości wydzielania innych dróg wewnętrznych (tych niewskazanych w projekcie planu), ponadto nie będzie możliwości wydzielenia także nowych działek na terenie 2P/U, który nie przylega do 1KDW! 5. Ponownie wnoszę o rezygnację z wprowadzenia przeznaczenia 1ZD na należącym do Spółki terenie stanowiącym część działki oznaczonej numerem 4482 i utrzymanie na tym terenie obecnie obowiązującego przeznaczenia. Wyjaśniam, że wskazana wyżej zmiana przeznaczenia narazi Gminę Miasto Chodzież na ryzyko dochodzenia uzasadnionych roszczeń (w szczególności o		1KD-Z, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne; teren ZD - teren ogrodów działkowych, kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,		**X** **X**			dozoru jest tożsamy z zapisem obowiązującego planu miejscowego, który również nie odnosi tego dopuszczenia do działki budowlanej. Przy wprowadzeniu proponowanego w uwadze zapisu, właściciel terenu mógłby podzielić teren swojej firmy na mikrodziałki i na każdej zrealizować lokalny mieszkalny, co byłoby niezgodne z wskazanym przeznaczeniem produkcyjno-usługowym. 5. Ustalenie projektu planu dotyczące obsługi komunikacyjnej z terenu 1KD-Z, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne jest wystarczającym i standardowo stosowanym zapisem w projektach planu miejscowego. Ustalenie to jest tym bardziej adekwatne, że teren 2P/U bezpośrednio sąsiaduje z 2 drogami wewnętrznymi i drogą publiczną. Dostępem do drogi publicznej może być bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. 6.Zgodnie z rysunkiem planu teren 2P/U graniczy z terenem drogi publicznej 1KD-Z oraz dwoma terenami dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW. Teren drogi wewnętrznej 2KDW został wyznaczony na całej długości terenu 2P/U. Niezależnie od powyższego, możliwe jest również dokonanie podziału i ustanowienie służebności gruntowej. 7.Oznaczenie terenu 1ZD jako teren ogrodów działkowych jest zgodne z

			wykupienie części nieruchomości). Dodatkowe informacje - powyższa rezygnacja jest tym bardziej zasadna, iż dnia 07-06-2022 roku został wydany wyrok nakazujący działkowcom opuszczenie przedmiotowego terenu, a spółka nie planuje tam tworzyć ogródków działkowych! 6. Ponownie wnoszę o doprecyzowanie niezrozumiałego postanowienia w par. 26 pkt. 2) lit. b) zwłaszcza w sytuacji, o której mowa w powyższym punkcie 4 powyżej (brak pasa drogowego); 7. Ponownie wnoszę o usunięcie par. 29 pkt. 2) lit. b) bądź dopisanie, że w przypadku braku sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe (postanowienie w zaproponowanym brzmieniu może skutecznie uniemożliwić zabudowę).				**X**			obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i istniejącym zagospodarowaniem. 8. Kwestionowany zapis jest zgodny z rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi ramy prawne dla opracowywanego planu. W § 4 ww. rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać: (…) określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. 8.Kwestie odprowadzania i zagospodarowania ścieków bytowych i przemysłowych regulują obowiązujące przepisy prawa, między innymi: ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W związku z powyższym, ustalenia planu miejscowego stanowią jedynie odesłanie do istniejących przepisów prawa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/421/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 19 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a 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 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

§ 2. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Chodzieży.
3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu 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 LVII/421/2022

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 19 grudnia 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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LVII/421//2022
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 19 grudnia 2022 r.

Burmistrz Miasta Chodzieży przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej na podstawie Uchwały nr XXVII/204/2016 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 24 października 2016 r.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uporządkowanie terenów po byłej fabryce porcelany oraz ukierunkowanie rozwoju inwestycyjnego na obszarze objętym planem, w sposób wspomagający rewitalizację i rewaloryzację jej zabytkowej architektury. Ponadto, projekt planu wskazuje zachowanie terenów ogrodów działkowych, a także umożliwia dalszy rozwój produkcji i usług.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 19 stycznia 2017 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 1 lutego 2017 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: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej odpowiedzi pismami: z dnia 3 marca 2017 r. - RDOŚ i z dnia 14 lutego 2017 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 26 lipca 2021 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Ze względu na złożoność projektu planu, Burmistrz Miasta Chodzieży postanowił ponowić procedurę planistyczną i podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach części. Dnia 29 listopada 2022 r. projekt planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1 uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Z uwagi na złożone zastrzeżenia do projektu planu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ponownie dokonano

podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyodrębniając teren obejmujący obiekt wpisany do rejestru zabytków, tak aby ten teren był procedowany jako etap 1a. Powierzchnia procedowanego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a wynosi około 25 ha.

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 1 kwietnia 2022 r. do 25 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 11 maja 2022 r. Do projektu planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi, które zostały częściowo nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Chodzieży. W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do uzgodnień i wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 15 lipca 2022 r. do 8 sierpnia 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 1 sierpnia 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 17 sierpnia 2022 r. Do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została w całości nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Chodzieży.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 30 września 2022 r. do 24 października 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 24 października 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 8 listopada 2022 r. Do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została w całości nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta Chodzieży.

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: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej - etap 1a, sporządzany na podstawie Uchwały nr XXVII/204/2016 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 24 października 2016 r., celem jego uchwalenia.

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:

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;

walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- wyznaczenie terenów, na których nie przewiduje się lokalizacji budynków;

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 terenach inwestycyjnych,
- zachowanie cieków wodnych i wspieranie małej retencji;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu;

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, ZD 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;

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;

prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- uwzględnienie w projekcie planu wydanych decyzji administracyjnych,
- umożliwienie dalszego rozwoju miasta Chodzieży,

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;

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;

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,

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;

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;

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.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje uwzględnienie istniejących uwarunkowań oraz ukierunkowanie rozwoju inwestycyjnego na obszarze objętym planem, w sposób wspomagający rewitalizację i rewaloryzację dawnej fabryki porcelany oraz potrzeby właścicieli działek, wskazane we wnioskach do planu.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w pośród obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych miasta Chodzieży i stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy ulicy Ujskiej znajduje się przystanek autobusowy, na którym zatrzymuje się bus linii 3 relacji Strzelce - Oleśnica, który stanowi dogodny środek transportu wewnątrzgminnego. Ponadto, tuż przy granicy planu znajduje się dworzec kolejowy, z którego można podróżować między innymi do stolicy Wielkopolski - Poznania.

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 produkcyjno-usługowej, 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.

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 2016 roku analiza zasadności związana z przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej wykazała, że zachodzi uzasadniona potrzeba zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2006 roku. W związku z powyższym, 24 października 2016 roku, Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej.

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 i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg. 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: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Fabrycznej, Ujskiej i Łąkowej nie będzie generować dodatkowych kosztów dla gminy, co więcej realizacja ustaleń planu przyniesie wpływu do budżetu z tytułu wzrostu podatków, opłat adiacenckich i planistycznych.