UCHWAŁA NR LXII/461/2023
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. 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: Leśnej i Jana Kochanowskiego, 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: 1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego";
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 budynku gospodarczego i garażu, niezależnie od ich proporcji;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą 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) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
7) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie ścian, z wyłączeniem powierzchni klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń technicznych i garaży;
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 miejskiej, 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:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

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

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

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

2) dopuszcza się:

a) zachowanie, remont, przebudowę i odbudowę istniejących budynków,

b) rozbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu z uwzględnieniem lit. c),

c) nawiązanie do dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachowych przy rozbudowie budynków istniejących;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury,

b) tablic informacyjnych,

c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,

d) urządzeń budowlanych,

e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

f) szyldów;

4) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

b) tablic i urządzeń reklamowych z wyłączeniem pkt. 2 lit. f),

c) blaszanych budynków oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka”,

d) elektrowni wiatrowych.

§ 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;

2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

4) zachowanie lub nasadzenia zieleni z uwzględnieniem §11 pkt. 3) w strefie zieleni na terenach o innym przeznaczeniu, wskazanej na rysunku planu, przy czym w strefie ustala się:

a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

b) 100% powierzchni biologicznie czynnej;

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

6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;

2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 60 m^2 lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 35 m^2 na działce budowlanej;

4) wysokość:

   a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

   b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym;

6) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 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;

12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną.

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

1) lokalizację budynków usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;

3) wysokość:

   a) budynku usługowego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

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

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° w kolorze grafitu lub ceglastym;

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 600 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 przyległej drogi publicznej - ulicy Leśnej, położonej poza granicą planu.

§ 10. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;

2) sytuowanie jezdni lub pieszo jezdni;

3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej.

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

1) zakaz lokalizacji budynków na terenie **KDW**,

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

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 354 relacji „Poznań - Piła" zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 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.

§ 13. 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 – 4,5 m.

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

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

2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:

   a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

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

§ 15. 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 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) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:

a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m^2,

b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0%;

c) wysokość nie większą niż 4 m,

d) dowolną geometrię dachu;

e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt. 3) lit. a), lit. c), lit. f) 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 ze zm.).

§ 17. 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.

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

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXII/461/2023 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 24 kwietnia 2023 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. ..... z dnia ..... 2023 r.

Skala 1:1000

0 5 10 20 metrów

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



- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej
- LS — tereny lasów
- Z — tereny zieleni
- drogi drugorzędne
- cieki wodne
- granica planu miejscowego

MN
U
KDW
12m
10m
8m
6m
4m
ul. Leśna
3732/1
3174/1
3172/4
3172/3
3135/23
3135/22
3135/16
3135/17
3135/13
3135/24
3135/25
3135/26
3135/19
3844
3845
3837
4090
4093/1
4093/2
4097/2
4097/1
4470/1
4470/2
3172/15
3172/14
3811
3810/2
LEŚNA

Nie wykluc… elementów sieci u… mapy … a także granic…

Obręb:
Działka:
Arkusz:
Stan na dzień:

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem miejscowym

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach Obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Noteci"

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U — teren zabudowy usługowej
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- strefa zieleni w ramach terenów o innym przeznaczeniu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/461/2023

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od **3 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r.,** uwagi przyjmowano do 10 marca 2023 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 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/461/2023

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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: Leśnej i Jana Kochanowskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/461/2023

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXII/461/2023
RADY MIEJSKIEJ w CHODZIEŻY

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Burmistrz Miasta Chodzieży przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego na podstawie uchwały nr XXXIV/259/2021 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 31 maja 2021 roku.

Celem zmiany planu jest korekta ustaleń obowiązującego planu dla terenu usług w związku z potrzebą rozbudowy bazy Miejskich Wodociągów i Kanalizacji, a także aktualizacja zapisów dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz poprawa możliwości inwestycyjnych poszczególnych działek.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 14 grudnia 2021 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 14 grudnia 2021 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chodzieży o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego. W odpowiedzi pismami: z dnia 18 stycznia 2022 r. - RDOŚ i z dnia 29 grudnia 2021 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 27 września 2022 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 8 listopada 2022 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 3 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 23 lutego 2023 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 10 marca 2023 r. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały złożone żadne uwagi.

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: Leśnej i Jana Kochanowskiego, sporządzany na podstawie uchwały nr XXXIV/259/2021 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 31 maja 2021 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 LXI/456/2023 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 marca 2023 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;
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 strefy zieleni oraz wskazanie znacznych powierzchni terenów biologicznie czynnych na nowych terenach inwestycyjnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:

- ustalenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nakazu prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków oraz uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

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 terenie MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   - 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,
   - uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 359 relacji „Poznań - Piła” 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,
   - poprawa możliwości inwestycyjnych poszczególnych działek,
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
   - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, 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,

- dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej;

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,
    - rozpatrzenie 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. W bliskim sąsiedztwie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajduje się przystanek autobusowy linii 4 relacji Leśna I – Siejaka Miejskiego Zakładu Komunikacji, który stanowi dogodny środek transportu wewnątrzgminnego. Ze względu na sąsiedztwo dróg, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 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 wyznaczenie drogi

wewnętrznej, miejscowy plan zapewnia możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodnie z LXI/456/2023 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 marca 2023 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 2021 roku analiza zasadności związana z przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego wykazała, że zachodzi uzasadniona potrzeba zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2000 i 2006 roku, zatem procedowana uchwała jest zgodna z wynikami analizy. W związku z powyższym, 31 maja 2021 roku, Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Leśnej i Jana Kochanowskiego.

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi publiczne. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa, powiatu i gminy, w tym w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.