



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 września 2017 r.

Poz. 6085

### UCHWAŁA NR XLII/312/2017 RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 25 września 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Kochanowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Kochanowskiego, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży ( uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006 roku).

2. Granice uchwalenia planu, obejmujące tereny w południowej części Chodzieży, oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 500, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy rozumie się linie dotyczące budynków, poza którymi to liniami nie mogą być sytuowane żadne elementy budynku;
- 2) obowiązującego kierunku dominującej kalenicy rozumie się kierunek kalenicy głównych połaci dachu wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozumie się zabudowę działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, budynkami garażowymi albo gospodarczymi lub gospodarczo-garażowymi oraz z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej np. wiat, małej architektury itp ;

4) wskaźnika intensywności zabudowy – rozumie się iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków ( rozumianej jako powierzchnia wszystkich kondygnacji budynków w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garaży, itp.) do powierzchni działki budowlanej.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie występujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy;

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN1 i MN2;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 3) teren lasu, oznaczenie na rysunku - ZL;
- 4) teren zieleni nieurządzonej, oznaczenie na rysunku – Z.

2. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu a odmiennych ustaleniach wprowadza się poza symbolem literowym, indeks liczbowy.

**§ 7. 1.** Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tereny, dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – MN1 i MN2, są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się budowli o wysokości 50,0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających zgód wynikających z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na które należy uzyskać stosowne uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9. 1.** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku symbolem MN1 jest terenem zabudowanym budynkiem jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym, oznaczonymi na rysunku.

2. Dla terenu tego ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od wyboru zachowania istniejących budynków z ich przebudową i rozbudową lub ich rozbiórki:

- 1) przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków obowiązują ustalenia jak dla MN2, poza koniecznością zastosowania obowiązującego kierunku dominującej kalenicy oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 2) przy rozbiórce istniejących budynków i nowych inwestycjach obowiązują w całości ustalenia jak dla MN2;
- 3) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 500 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** Dla terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego na rysunku symbolem MN2, o którym mowa w §6 ust.1 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do jednej działki budowlanej:

1) dla całego terenu:

- a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie: jednego budynku mieszkalnego, do dwóch budynków gospodarczych albo garażowych lub gospodarczo-garażowych oraz innych elementów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie będących budynkami np. wiat, małej architektury itp., z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,50,
  - minimalny – 0,15,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązuje zapewnienie dwóch miejsc parkingowych na działce; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,
- e) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej, lecz nie większa niż 10,00 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy,
- b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny, o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 30<sup>0</sup> i nie większym niż 45<sup>0</sup>,
- c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,80 m,
- d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,60 m nad poziom terenu,
- e) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,60 m nad poziom terenu,
- f) długość ściany frontowej – od 10,00 m do 18,00m;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych oraz wiat:

- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych na granicach sąsiednich działek,
- b) wysokość budynków i wiat - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie większa niż 6,00 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy,
- c) na budynkach i wiatkach obowiązuje dach skośny dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15<sup>0</sup> i nie większym niż 35<sup>0</sup>,
- d) przy lokalizacji budynku na granicy z sąsiednią działką obowiązują dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachu nie mniejszym niż 15<sup>0</sup> i nie większym niż 25<sup>0</sup>,
- e) wysokość posadowienia posadzki nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,
- f) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,00 m nad poziom terenu,
- g) kubatura budynku – od 40 m<sup>3</sup> do 350m<sup>3</sup>.

§ 11. Dla terenu drogi (KDW), o którym mowa w §6 ust.1 pkt 2, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 5,00 m do 8,00 m;
- 2) pas drogowy stanowi również przestrzeń do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. Dla terenu lasu (ZL), o którym mowa w §6 ust.1 pkt 3, ustala się zachowanie leśnego charakteru z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej z naturalnymi ciągami pieszymi nie ingerującymi w istniejący drzewostan.

§ 13. Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem Z, o którym mowa w §6 ust.1 pkt 4, ustala się możliwość przeznaczenia na powiększenie działki sąsiedniej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 14. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków bytowych;
- 2) ochronę wód, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 3) ochronę powierzchni ziemi w oparciu o ustalone standardy zabudowy, w tym wymagania dotyczące powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 4) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ochronę przyrody, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 6) ochronę terenów przed hałasem i polami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami o środowisku;
- 7) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 15. Droga wewnętrzna (KDW) powiązana z zewnętrznym systemem dróg sąsiadującego osiedla obsługuje zjazdy indywidualne wszystkich działek budowlanych.

§ 16. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zbiorowe odprowadzenie ścieków bytowych - do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - poprzez zastosowanie retencji powierzchniowej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło - z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności do środowiska oraz źródeł alternatywnych;
- 6) odpady bytowe gromadzone w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowane podmioty.

2. Gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 17. Istniejące uzbrojenie terenu zapewnia możliwość obsługi całego obszaru objętego planem i nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 18.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 19.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
(-) Mirosława Kutnik



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/312/2017  
Rady Miejskiej w Chodzieży  
z dnia 25 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu**  
**infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z ustalonymi w § 16 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Kochanowskiego zasadami budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/312/2017  
Rady Miejskiej w Chodzieży  
z dnia 25 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)

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