



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 kwietnia 2025 r.

Poz. 2954

UCHWAŁA NR XIII/91/2025 RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Miejska w Chodzieży, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 13,08 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie chodzieskim, w mieście Chodzież, w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 3. Zakres przestrzenny planu miejscowego wynika z Uchwały Nr LIV/395/2022 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich.

§ 4. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) teren usług;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 9) tereny dróg zbiorczych;
- 10) tereny dróg dojazdowych;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) teren elektroenergetyki;
- 13) teren infrastruktury technicznej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział I.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U;
- 6) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 9) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 10) teren infrastruktury technicznej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni, oznaczony symbolem I-KP-Z;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS i 2WS.

§ 8. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN oraz terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i MW-U dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział III.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz dla terenu usług ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych - lub materiałów imitujących materiały naturalne, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego.

§ 15. 1 Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

2. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 16. 1. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 1,5 m².

§ 17. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 2,0 m.

§ 18. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów.

§ 19. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 20. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych.

Rozdział V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu.

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz uzyskania opinii wydanej przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na: prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich w szczególności mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, tj. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz prace przy historycznym wyposażeniu wewnątrz obiektu.
- 2) nakaz zachowania historycznego wyglądu bryły i elewacji poprzez:
 - a) zachowanie wyglądu i wystroju elewacji poprzez zachowanie detali architektonicznych, wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zachowanie istniejącej wysokości i kształtu dachu,
 - c) zachowanie bryły i gabarytów obiektu.

Rozdział VI.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 23. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 24. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,40.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

§ 28. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych w parterach budynków;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 10,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 29. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie.

§ 30. Dla budynków gospodarczo-garażowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 34. Na terenie usług, oznaczonym symbolem U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury);

3) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 35. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem od U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem od U ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5.

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 39. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 40. Dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 41. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,4.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 45. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem MW-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych do 10,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury);
- 4) ustala się realizację dojazdu do terenu oznaczonego symbolem MW.

§ 46. Dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie.

§ 47. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 48. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,0.

§ 49. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5.

§ 50. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 51. 1. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym symbolem IE, ustala się realizację uzbrojenia terenu.

2. Dopuszcza się realizację budynków i budowli związanych z funkcją podstawową terenu, o wysokości do 5,0 m.

3. Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy do 10,0 m.

§ 52. Dla budynków na terenie oznaczonym symbolem IE ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

§ 53. Na terenie oznaczonym symbolem IE ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;

§ 54. Na terenie oznaczonym symbolem IE ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,8.

§ 55. Na terenie oznaczonym symbolem IE ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,01.

§ 56. 1. Na terenie infrastruktury technicznej lub terenie komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni, oznaczonym symbolem I-KP-Z, dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu lub ścieżek pieszych lub rowerowych lub zieleni.

2. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu, o wysokości do 5,0 m.

3. Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy do 10,0 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,3.

5. Dopuszcza się realizację dojścia lub dojazdu do terenu oznaczonego symbolem MW.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu.

7. Dopuszcza się realizację placów zabaw, zewnętrznych siłowni, ścieżek zdrowia oraz zadaszonych wiat na rowery.

§ 57. 1. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami 1WS i 2WS, ustala się realizację funkcji podstawowej.

2. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu.

3. Maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m.

§ 58. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 59. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalno-usługowym oraz minimum 1,5 miejsca przeznaczonego do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 60. Na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

§ 61. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m².

§ 63. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 64. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MW-U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1MN, 2MN, 3MN i 4MN powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²;
- 5) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 17,0 m;
- 6) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 65. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju budynku i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 66. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 67. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m od osi skrajnego przewodu kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 68. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

Rozdział IX.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 69. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 70. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 71. Na terenach dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m.

§ 72. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m.

§ 73. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m.

§ 74. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu oraz realizację nowych jego elementów, przy zachowaniu ustaleń planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X. Stawki procentowe

§ 75. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 76. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
(-) Mirosława Kutnik



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/91/2025

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Michała Drzymały i Ofiar Gór Morzewskich został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.11.2024 r. do 26.11.2024 r.

W terminie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu do Urzędu Miejskiego w Chodzieży wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie. Uwaga z dnia 12.11.2024 r., złożona przez Pana Łukasza Maciejewskiego "ARCHIKON", dotyczyła dodania możliwości realizacji budynków garażowych i garażowo-gospodarczych na działce oznaczonej nr ewid. 840/2, dla której w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie opisane symbolem I-KP-Z (tereny infrastruktury technicznej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni). Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) Burmistrz Miasta Chodzieży rozstrzygnął o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

W dniu 22.11.2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chodzieży odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono uwag do protokołu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po zakończeniu wyłożenia – do dnia 11.12.2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga o odrzuceniu uwagi - podtrzymując jednocześnie rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chodzieży.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/91/2025

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 marca 2025 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/91/2025

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 24 marca 2025 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