

Projekt

z dnia 15 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1A – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w części wschodniej miasta Chodzieży”;
- 2) załącznik nr 1B – rysunek planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w części wschodniej miasta Chodzieży”;
- 3) załącznik nr 1C – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w części wschodniej miasta Chodzieży”;
- 4) załącznik nr 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;
- 5) załącznik nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii

rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m balkonów i ganków;

- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – 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 i oznaczonych symbolami:

- 1) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **U** - teren usług;
- 4) **1US, 2US, 3US** - tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) **1US-KKL, 2US-KKL, 3US-KKL** - tereny usług sportu i rekreacji lub komunikacji kolei linowej;
- 6) **1KDL, 2KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 7) **KDL-KKL** - teren drogi lokalnej lub komunikacji kolei linowej;
- 8) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 9) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) **1KR-KKL, 2KR-KKL** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji kolei linowej;
- 11) **1KP, 2KP, 3KP** - tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) **1KKL, 2KKL, 3KKL, 4KKL, 5KKL** - tereny komunikacji kolei linowej;
- 13) **KKL-KOP** - teren komunikacji kolei linowej lub parkingu;
- 14) **KKL-WS** - teren komunikacji kolei linowej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **I** - teren infrastruktury technicznej;
- 16) **1IE, 2IE, 3IE** - tereny elektroenergetyki;
- 17) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L** - tereny lasów;
- 19) **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN** - tereny zieleni naturalnej;
- 20) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP** - tereny zieleni urządzonej.

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

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

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, przy czym dla nadbudowy budynków parterowych nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
- c) zachowanie i przebudowę istniejących budynków trzykondygnacyjnych, istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu,
- d) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) urządzeń budowlanych,
- d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych od strony dróg,
- f) urządzeń reklamowych w wiatkach przystankowych,
- g) sztyldów,
- h) murów oporowych;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. f i g,
- b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
- c) ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- d) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów, dla których nie wskazano maksymalnej wysokości w pozostałych ustaleniach planu - 15 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach **1US, 2US, 3US, 1US-KKL, 2US-KKL, 3US-KKL** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu za wyjątkiem prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi dopuszczonymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

- 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 7) zakaz stosowania inwazyjnych gatunków obcych przy nowych nasadzeniach zieleni;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej;
- 9) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich.

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

- 1) ustala się nakaz zachowania budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:
 - a) domu przy ul. Buczkowskiej nr 31, k. XIX w.,
 - b) domu przy ul. Świętokrzyskiej nr 24-26, k. XIX w.,
 - c) domu przy ul. Świętokrzyskiej nr 39, k. XIX w.,
 - d) zlikwidowanego cmentarza ewangelickiego, poł. XIX w.;
- 2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu i wystroju elewacji oraz stolarek otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz zachowania istniejącej wysokości i kształtu dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
 - c) nakaz zachowania bryły, gabarytów i wysokości obiektu,
 - d) zakaz zewnętrznego docieplania elewacji ceglanych,
 - e) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych i okien połaciowych na połaciach dachowych od strony elewacji frontowej, zlokalizowanej od strony ulicy Buczkowskiej lub od strony ulicy Świętokrzyskiej,
 - f) zakaz montażu rolet zewnętrznych na elewacji frontowej, zlokalizowanej od strony ulicy Buczkowskiej lub od strony ulicy Świętokrzyskiej;
- 3) dla terenu zlikwidowanego cmentarza ewangelickiego, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia § 27;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanej na rysunku planu oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego miasta Chodzieży, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru A - 98 decyzją z dnia 17 marca 1956 r., wskazanej na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach: **1KDL, 2KDL, KDL-KKL, KDD** ustala się nadanie spójnego i reprezentacyjnego charakteru oświetleniu, nawierzchni oraz nasadzeniom zieleni, tworzącym kompozycyjną całość.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**,
 - b) nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m² na działce budowlanej na terenie **5MNW**,

- c) nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 70 m² na działce budowlanej na terenie **6MNW**;
- d) wiat,
- e) dojść i dojazdów;
- f) kondygnacji podziemnej z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej na terenach: **1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub przy granicy działki budowlanej;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 35% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW**,
 - b) 30% terenach: **4MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW**,
 - c) 25% terenach: **7MNW, 9MNW**;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) 0,7 na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW**,
 - b) 0,6 na terenach: **4MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW**,
 - c) 0,5 na terenach: **7MNW, 9MNW**;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) 1,05 na terenie **3MNW**,
 - b) 0,9 na terenie **6MNW**,
 - c) 0,75 na terenie **9MNW**,
 - d) 0,7 na terenach: **1MNW, 2MNW**,
 - e) 0,6 na terenach: **4MNW, 5MNW, 8MNW**,
 - f) 0,5 na terenie **7MNW**;
- 5) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 35% działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW**,
 - b) 40% działki budowlanej na terenach: **4MNW, 8MNW**,
 - c) 50% działki budowlanej na terenach: **5MNW, 6MNW**,
 - d) 60% działki budowlanej na terenach: **7MNW, 9MNW**;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**,
 - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie **4MNW**;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych:
 - nie więcej niż 4,5 m i jedna kondygnacja nadziemna na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 6MNW, 9MNW**,
 - nie więcej niż 5,5 m i jedna kondygnacja nadziemna na terenach: **4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW**;

- c) wiat - nie więcej niż 3 m;
- 9) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) dachy strome dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° z kalenicą równoległą do ulicy Buczkowskiej na terenie **1MNW**,
 - b) dachy strome dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° na terenach: **2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**,
 - c) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° na terenach: **4MNW**;
- 10) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 11) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 12) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 13) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 14) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 300 m² na terenie **3MNW**,
 - b) 400 m² na terenach: **1MNW, 2MNW**,
 - c) 500 m² na terenach: **6MNW, 8MNW**,
 - d) 700 m² na terenach: **4MNW, 5MNW, 7MNW, 9MNW**, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, przy czym na terenie **3MNW-U** dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie gastronomii, handlu, usług sportu i rekreacji, odnowy biologicznej i kosmetyki, hotelarstwa, domu spokojnej starości;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U**;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego na działce budowlanej na terenie **3MNW-U**;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 100 m² ;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych na terenie **1MNW-U**,
 - b) nie więcej niż 2 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 70 m² na działce budowlanej na terenie **2MNW-U**,
 - c) nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego na terenie **3MNW-U**,
 - d) nie więcej niż 3 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 100 m² na działce budowlanej na terenie **4MNW-U**,
 - e) wiat,
 - f) kondygnacji podziemnej z zastrzeżeniem pkt. 6),
 - g) dojazdów i dojść;

- 6) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej na terenach: **1MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U**;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) 35% działki budowlanej na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U**,
 - b) 30% działki budowlanej na terenie: **4MNW-U**,
 - c) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego 15% działki budowlanej na terenie **3MNW-U**,
 - d) w przypadku lokalizacji budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego 30% działki budowlanej na terenie **3MNW-U**;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
- a) 0,7 na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U**,
 - b) 0,6 na terenach: **3MNW-U, 4MNW-U**;
- 9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy:
- a) 1,05 na terenie **2MNW-U**,
 - b) 0,7 na terenie **1MNW-U**,
 - c) 0,6 na terenach: **3MNW-U, 4MNW-U**;
- 11) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 40% działki budowlanej na terenie **4MNW-U**,
 - b) 35% działki budowlanej na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U**,
 - c) 30% działki budowlanej na terenie **3MNW-U**;
- 13) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U**,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie **3MNW-U**,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 5,5 m i jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat – nie więcej niż 4 m;
- 14) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych:
- a) dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 40° - 45° na terenach: **2MNW-U, 4MNW-U**,
 - b) dwuspadowe zbiegające się w kalenicy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° na terenie **1MNW-U**,
 - c) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° na terenie **3MNW-U**;
- 15) geometrię głównych połaci dachowych budynków usługowych - dwuspadowe zbiegające się w kalenicy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
- 16) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 17) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 18) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;

- 19) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, kolory pastelowe, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 20) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 21) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 450 m² na terenie **2MNW-U**,
 - b) 600 m² na terenie **4MNW-U**,
 - c) 800 m² na terenie **1MNW-U**,
 - d) 2500 m² na terenie **3MNW-U**, 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. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojść,
 - b) wiat;
- 3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 500 m²;
- 5) wysokość:
 - a) budynków – nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat – nie większą niż 3 m;
- 6) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) pokrycie dachu w kolorze czerwieni, brązów lub grafitów;
- 8) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 10) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,8;
- 11) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy - 0,8;
- 13) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US**, **2US**, **3US**, ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz budynków związanych z gastronomią,

- b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, masztów oświetleniowych, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych itp.,
 - c) obiektów związanych z obsługą stoku narciarskiego na terenie **3US**,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat o maksymalnej wysokości 6 m,
 - e) zadaszeń obiektów sportowych jako membranowych,
 - f) dojść, dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenie **1US**;
- 4) wysokość budynków i budowli, z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d, nie więcej niż:
- a) 6 m na terenie **1US**,
 - b) 8 m i 2 kondygnacje na terenie **3US**,
 - c) 15 m na terenie **2US**;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) 40% działki budowlanej na terenie **1US**,
 - b) 50% działki budowlanej na terenie **2US**,
 - c) 3% działki budowlanej na terenie **3US**;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
- a) 0,4 na terenie **1US**,
 - b) 1,0 na terenie **2US**,
 - c) 0,06 na terenie **3US**;
- 9) minimalną intensywność zabudowy – 0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy:
- a) 0,4 na terenie **1US**,
 - b) 1,5 na terenie **2US**,
 - c) 0,09 na terenie **3US**;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 30% działki budowlanej na terenie **1US**,
 - b) 20% działki budowlanej na terenie **2US**,
 - c) 80% działki budowlanej na terenie **3US**;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług sportu i rekreacji lub komunikacji kolei linowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US-KKL**, **2US-KKL**, **3US-KKL**, ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację budowli i urządzeń kolei linowej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz budynków związanych z gastronomią,
- b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, masztów oświetleniowych, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych itp.,
- c) obiektów związanych z obsługą stoku narciarskiego na terenie **3US-KKL**,
- d) wieży widokowej o maksymalnej wysokości 45 m na terenie **3US-KKL**,
- e) tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat o maksymalnej wysokości 6 m,
- f) zadaszeń obiektów sportowych jako membranowych,
- g) stacji kolei linowych,
- h) dojść, dojazdów;

4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenie **2US-KKL**;

5) maksymalną wysokość budowli i urządzeń kolei linowej:

- a) 90 m na terenie **2US-KKL**,
- b) 45 m na terenach: **1US-KKL** i **3US-KKL**;

6) wysokość budynków i budowli, z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 3 lit. d i e oraz pkt. 5, nie więcej niż:

- a) 6 m i 1 kondygnacja na terenie **2US-KKL**,
- b) 8 m i 2 kondygnacje na terenie **3US-KKL**,
- c) 15 m na terenie **1US-KKL**;

7) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;

8) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) 50% działki budowlanej na terenie **1US-KKL**,
- b) 30% działki budowlanej na terenie **3US-KKL**,
- c) 15% działki budowlanej na terenie **2US-KKL**;

9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;

10) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- a) 1,5 na terenie **1US-KKL**,
- b) 0,6 na terenie **3US-KKL**,
- c) 0,15 na terenie **2US-KKL**;

11) minimalną intensywność zabudowy – 0;

12) maksymalną intensywność zabudowy:

- a) 2,0 na terenie **1US-KKL**,
- b) 0,9 na terenie **3US-KKL**,
- c) 0,15 na terenie **2US-KKL**;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 30% działki budowlanej na terenie **1US-KKL**,

b) 40% działki budowlanej na terenach: **2US-KKL** i **3US-KKL**;

14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 2) klasę lokalną drogi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej lub komunikacji kolei linowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL-KKL** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 2) klasę lokalną drogi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń kolei linowej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 90 m.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 2) klasę dojazdową drogi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji kolei linowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR-KKL**, **2KR-KKL**, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń kolei linowej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 90 m.

§ 18. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP**, **2KP**, **3KP**, ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego, przy czym na terenach **2KP** i **3KP** ustala się nakaz zastosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych.

§ 19. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji kolei linowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KKL**, **2KKL**, **3KKL**, **4KKL**, **5KKL**, ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń kolei linowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń naturalna,
- b) dojścia,
- c) dojazdy;

3) maksymalną wysokość zabudowy - 90 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 70% powierzchni działki budowlanej na terenach: **2KKL**, **3KKL**, **4KKL**, **5KKL**,
- b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **1KKL**.

§ 20. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji kolei linowej lub parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KKL-KOP** ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń kolei linowej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy - 90 m;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, motorów oraz rowerów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji kolei linowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KKL-WS** ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń kolei linowej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy - 90 m;
- 3) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej,
 - b) urządzeń rekreacyjnych, pomostów, i kładek.

§ 22. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **I** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) stanowisk postojowych dla pojazdów obsługi technicznej;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 4 m;
- 3) stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% działki budowlanej.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE**, **2IE**, **3IE**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;

- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- 1) zachowanie istniejących zbiorników wodnych na terenach: **2WS, 3WS, 8WS, 9WS, 10WS**;
- 2) zachowanie istniejących cieków wodnych jako otwartych na terenach: **1WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej,
 - b) urządzeń rekreacyjnych, pomostów, i kładek.

§ 25. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L**, ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**, ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych urządzeń z zakresu sportu i rekreacji na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji pomostów, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych dla obsługi turystów, jak: wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego, mała gastronomia na terenie **3ZP i 5ZP**;
- 5) maksymalną wysokość wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – 3,5 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych na terenie **9ZP**;
- 9) nakaz zachowania i wyeksponowania pozostałości dawnego cmentarza ewangelickiego na terenie **9ZP**;
- 10) zakaz lokalizacji elementów placu zabaw, urządzeń sportowo-sprawnościowych i urządzeń siłowni zewnętrznych na terenie **9ZP**.

§ 28. W zakresie 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu:
 - a) zachowanie przepisów odrębnych dotyczących geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
 - b) zakaz wykonywania robót ziemnych i budowlanych mogących spowodować ruch masowy ziemi;
- 2) w granicach osuwisk, wskazanych na rysunku planu zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z zabezpieczeniem osuwisk.

§ 29. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach innych niż rolne i leśne:
 - 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 – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1KDL, 2KDL, KDL-KKL, KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 1KR-KKL, 2KR-KKL, 1KP, 2KP, 3KP, 1KKL, 2KKL, 3KKL, 4KKL, 5KKL, KKL-KOP, KKL-WS, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP;**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie pól elektromagnetycznych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe;
- 4) odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 3) 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 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 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 z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2;
- 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 m²,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- c) wysokość nie większą niż 3 m,
- d) dowolną geometrię dachu;
- e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 33. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 3 lit. a, lit. e, lit. f i lit. g oraz pkt. 4 lit. a, lit. b i lit. c 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

§ 34. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

Załącznik nr 1A do uchwały nr/...../2025 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 2025 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 2025 roku, poz.

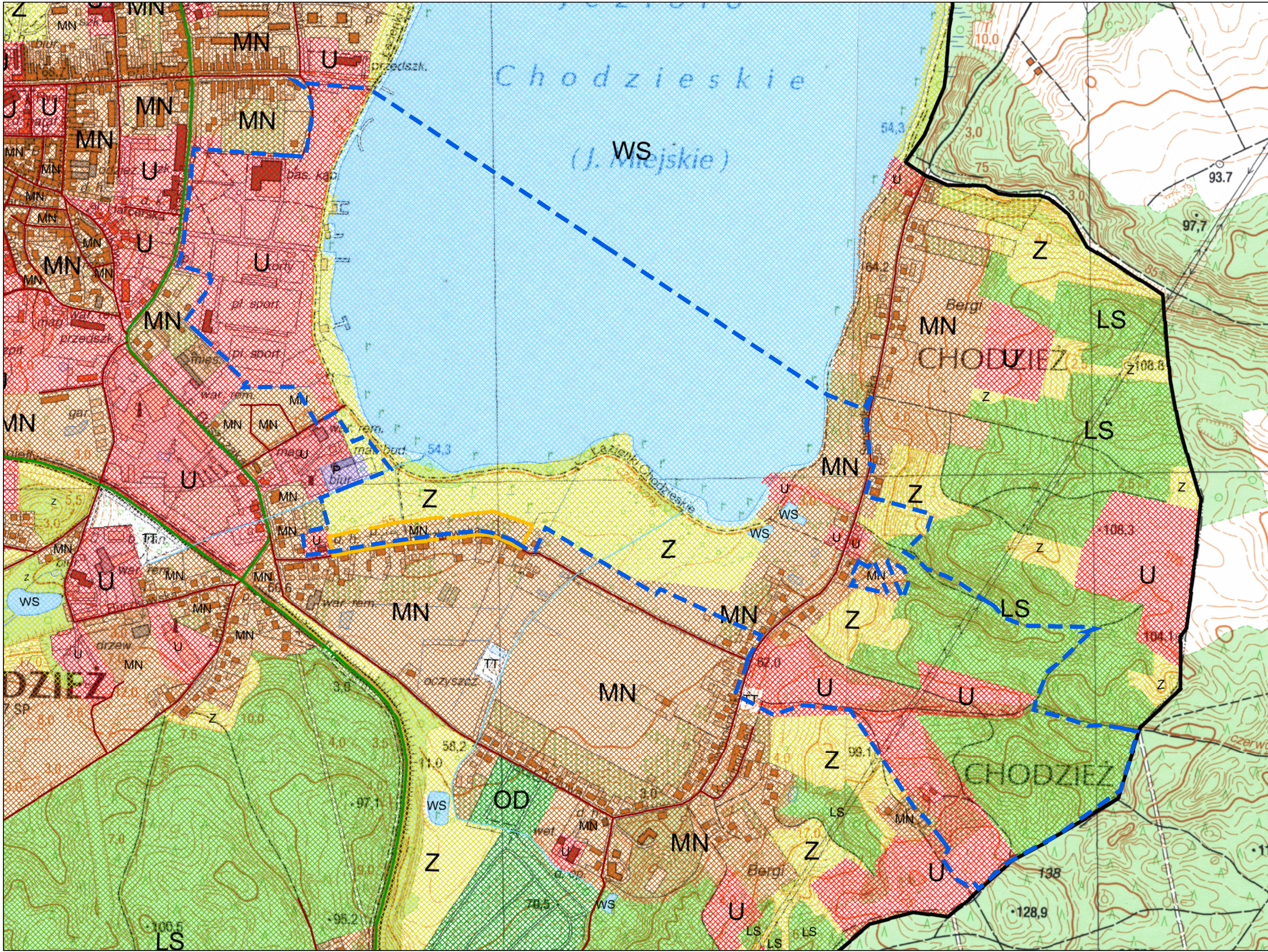
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 2025 roku, poz.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży

Załącznik nr 1B do uchwały nr/...../2025 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 2025 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 2025 roku, poz.

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



- MN

tereny zabudowy mieszkaniowej
- P

tereny produkcyjne, składy, magazyny
- U

tereny zabudowy usługowej
- LS

tereny lasów
- Z

tereny zieleni
- WS

tereny wód powierzchniowych
- TT

tereny urządzeń infrastruktury technicznej
- granice terenów objętych zmianą studium z 2022 roku
- drogi główne
- drogi drugorzędne
- granica administracyjna miasta Chodzież
- granica planu miejscowego

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲

nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲▲▲

obowiązujące linie zabudowy
- MNW

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U

teren usług
- US

tereny usług sportu i rekreacji
- US-KKL

tereny usług sportu i rekreacji lub komunikacji kolei linowej
- KDL

tereny dróg lokalnych

- KDL-KKL

tereny drogi lokalnej lub komunikacji kolei linowej
- KR

tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KR-KKL

tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji kolei linowej
- KP

tereny komunikacji pieszo-rowerowej
- KKL

tereny komunikacji kolei linowej
- KKL-KOP

teren komunikacji kolei linowej lub parkingu
- KKL-WS

teren komunikacji kolei linowej lub wód powierzchniowych śródlądowych
- I

teren infrastruktury technicznej
- IE

tereny elektroenergetyki
- WS

tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L

tereny lasów

- ZN

tereny zieleni naturalnej
- ZP

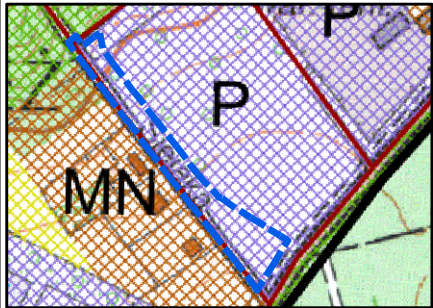
tereny zieleni urządzonej
- osuwiska
- tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi
- budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- teren wpisany do gminnej ewidencji zabytków (zlikwidowany cmentarz ewangelicki)
- strefa ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych - układu urbanistycznego miasta Chodzieży, wpisanego do rejestru zabytków pood numerem rejestru A - 98
- istniejące linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi
- Elementy informacyjne niebędące ustaleniami projektu planu miejscowego

granica administracyjna gminy - miasta Chodzież

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży

Załącznik nr 1B do uchwały nr/...../2025 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 2025 r.
Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 2025 roku, poz.

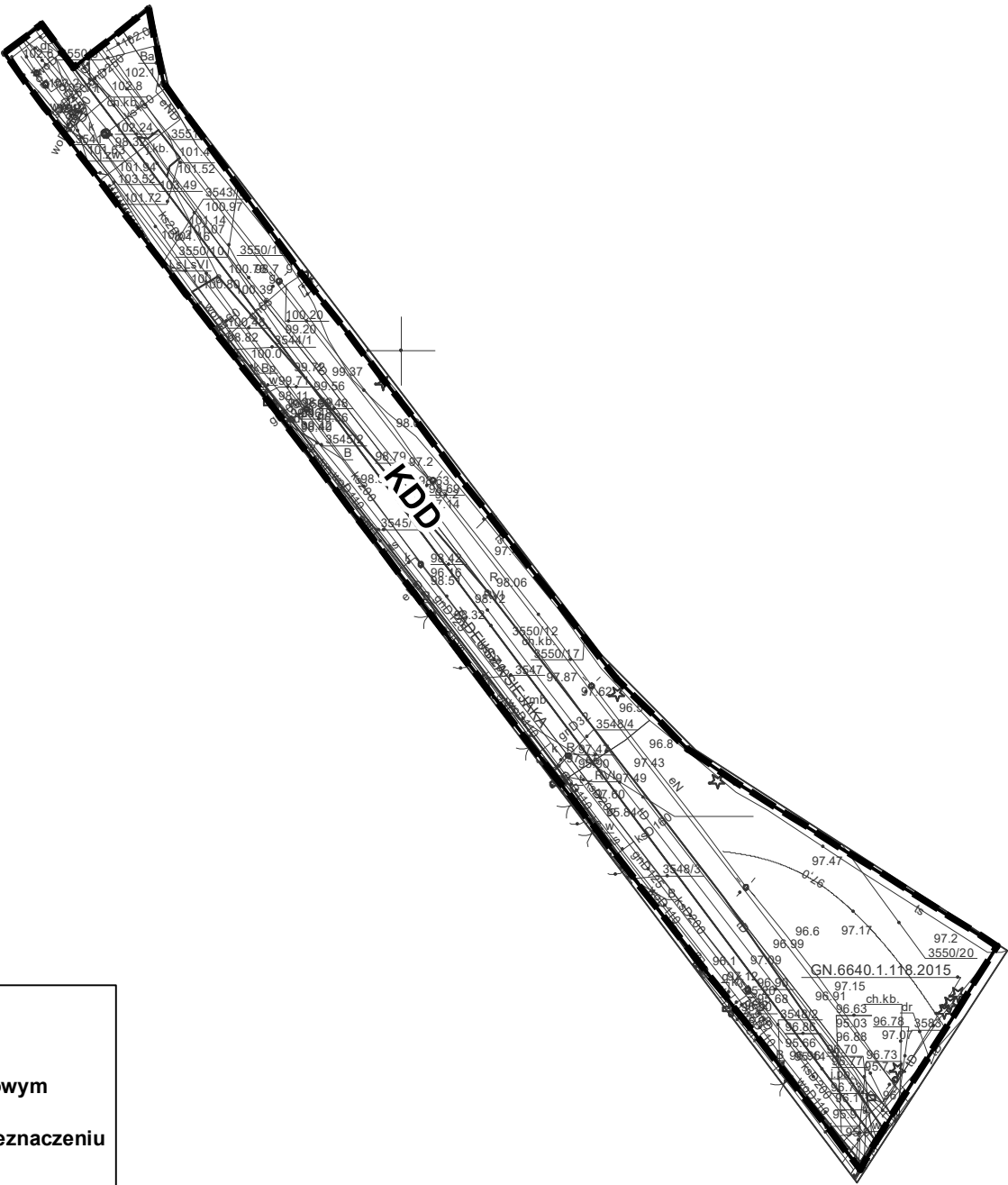
Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Chodzieży
Skala 1 : 5000



- tereny produkcyjne, składy, magazyny
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny lasów
- tereny zieleni
- drogi drugorzędne
- granica administracyjna miasta Chodzież
- granica planu miejscowego

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



SKALA 1: 1 000



Układ współrzędnych: 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja nr GN.6642.1.834.2023_3001_CL1
wydana przez Starostę Chodzieskiego)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Plan może generować koszty dla Gminy Miejskiej w Chodzieży, związane z wykupem prywatnych terenów pod tereny przeznaczone pod kolej liniową o powierzchni około 4400 m².

§ 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 Gminy Miejskiej w 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 Gminy Miejskiej w 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 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Chodzież przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży, na podstawie uchwały nr LXIX/519/2023 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 listopada 2023 roku.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie prawidłowego zagospodarowania wskazanego terenu poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zapisami studium.

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 oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia terenu,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek,
- określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

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;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

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, w tym wyznaczenie terenów pod tereny komunikacji kolei linowej i wieży widokowej;

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 przeprowadzeniu konsultacji społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy oraz w BIP,

-zebranie wniosków do planu,

-przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz organizację w tym okresie spotkania otwartego, dyżuru projektanta, a także zbieranie uwag do planu,

-rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz konsultacjach społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy i w BIP,

-umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

-dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej;

potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez nie wyznaczenie terenów, na których mogłyby powstać zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W wyniku projektowanego przeznaczenia terenu planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzież, projekt planu miejscowego nie dotyczy terenów, dla których należałoby uwzględnić potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie lub na terenie planu. Planowana w projekcie planu zabudowa będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny – w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się przystanki autobusowe linii nr 1 i nr 3, które umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ze względu na wyznaczenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej, a także sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Uchwałą 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, Rada Miejska w Chodzieży 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 2023 roku analiza zasadności związana z przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży wykazała, że zachodzi uzasadniona potrzeba zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2006, 2016, 2022 i 2023 roku. 27 listopada 2023 roku, Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży, w związku z powyższym, procedowana uchwała jest zgodna z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan będzie generował koszty dla Miasta Chodzież, związane z wykupem prywatnych terenów pod tereny komunikacji kolei linowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu, w tym w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 22 stycznia 2024 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 22 stycznia 2024 roku 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 w części wschodniej miasta Chodzieży. W odpowiedzi pismami z dnia 12 lutego 2024 r. – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chodzieży oraz z 1 marca 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży uzyskał w dniu 31 lipca 2024 r. pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 30 sierpnia 2024 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Ze względu na konieczność wystąpienia z wnioskiem do Marszałka Województwa Wielkopolskiego o zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne na fragmentach terenu objętego opracowaniem, Burmistrz Miasta Chodzieży przedłożył wymagane dokumenty. Pismem nr DR-I.7151.97.2024 z 27 lutego 2025 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 0,5180 ha gruntów leśnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 24 marca 2025 r. do dnia 25 kwietnia 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 2 kwietnia 2025 r. przeprowadzone zostanie spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Uwagi do projektu planu i prognozy można składać do 25 kwietnia 2025 r. Do projektu planu udostępnionego do konsultacji społecznych wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Chodzieży projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta Chodzieży, sporządzany na podstawie uchwały Nr LXIX/519/2023 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 listopada 2023 r., celem jego uchwalenia.

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