Uchwała Nr XVII /178/ 2004
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 26 maja 2004 r.

o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Buszczaka, Jagiełły i Młyńskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568), oraz zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41) oraz uchwałą Nr IX/115/2003 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 15 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Buszczaka, Jagiełły i Młyńskiej

Rada Miejska w Chodzieży
uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Buszczaka, Jagiełły i Młyńskiej zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanego dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące, główne przeznaczenie terenów:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku MW
2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku MN
3) Tereny usług, oznaczone na rysunku U
4) Tereny usług handlu, oznaczone na rysunku UH
5) Tereny handlu paliwami, oznaczone na rysunku UHp
6) Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku W
7) Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku E
8) Tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku K
9) Ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku KZ
10)Ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku KD
11)Parkingi wydzielone , oznaczone na rysunku KP
12)Główne ciągi piesze , oznaczone na rysunku KX

2. Wybranym funkcjom terenu nadano dodatkowo numery porządkowe.

§3.1. Obowiązują określone na rysunkach, następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania z uwagami zawartymi w § 15 pkt 1
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy
3) opisane w §8 ust.3, pkt 3 i w §10 ust.4 zasady służebności komunikacyjnej
4) wymagane ogólnodostępne przejścia i dojazdy
5) zasady kształtowania linii zabudowy
6) zasady obsługi komunikacyjnej
7) kierunki osi kompozycyjnych

2. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do głównych brył obiektów. W pasie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy dopuszcza się budowę zadaszeń, wykuszy, słupów, schodów zewnętrznych oraz innych elementów pod warunkiem, że nie stanowią one istotnych przeszkód dla komunikacji pieszej i kołowej.

§4.1. Teren objęty planem położony jest na obszarze chronionego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków.

2. W zakresie ochrony konserwatorskiej uchwala się:

1) zlecenie stałego nadzoru konserwatorskiego nad całością prac ziemnych
2) prowadzenie wszelkich prac budowlanych w istniejącym obiekcie przeznaczonym w planie do rewitalizacji pod nadzorem konserwatorskim ze szczególnym uwzględnieniem reliktów budowli średniowiecznej
3) sposób zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy winien uwzględniać bezpieczeństwo i należyte warunki zachowania reliktów historycznych.

3. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze planu muszą uzyskać uzgodnienie i zezwolenie służb konserwatorskich.

§5.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o których mowa w §2 ust.1, pkt 2 obejmują obszar istniejącej zabudowy wraz z usługami oznaczony na rysunku MN.

2. Dla wyznaczonego terenu dopuszcza się zachowanie istniejących usług z możliwością ich rozbudowy pod warunkiem:

1) powierzchnia zabudowy usługowej nie może być większa od powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego
2) maksymalna wysokość budynku 1 kondygnacja nadziemna
3) charakter działalności usługowej nie może pogarszać standardu funkcji mieszkaniowej dla sąsiednich działek

3. W obszarze tym dopuszcza się dogęszczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez rozbudowę istniejących budynków lub ich nadbudowę pod następującymi warunkami:

1) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe
2) kąt pochylenia głównych połaci dachowych 30°-42°

4. Dla poszczególnych działek ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 35% powierzchni działki.

5. Należy zapewnić swobodny przepływ istniejącego cieku wodnego.

§6.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w §2 ust.1, pkt 1 obejmują obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunkach MW.

2. Dla terenu ustala się funkcje zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami zlokalizowanymi w parterze.

3. Maksymalny wskaźnik zabudowy tj. stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu nie może przekraczać 0,50.

4. Dla obiektu zlokalizowanego na terenie, ustala się następujące warunki zabudowy:

1) obiekt winien być zaprojektowany w zabudowie ciągłej w założeniu symetrycznym w stosunku do zaznaczonej na rysunku osi kompozycyjnej,
2) maksymalna skala zabudowy 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
3) maksymalne pochylenie połaci dachowej 35^{o}. Dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
4) w części południowej obiektu zaprojektować należy przejścia (przejście) bramne,
5) partie wejściowe do funkcji usługowych należy zlokalizować od wewnętrznej strony wytworzonego dziedzińca,
6) wewnętrzny dziedziniec zaprojektować w sposób eksponujący jego usługową funkcję: nawierzchnie utwardzone, elementy "małej architektury"

5. Dla potrzeb mieszkańców i obiektów usługowych należy zabezpieczyć miejsca parkingowe z ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce na $40m^2$ pow. użytkowej usług, przy czym:

1) miejsca postojowe dla usług mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ulicy KD, przylegającym do granic działki MW.

6. Należy zapewnić swobodny przepływ istniejącego cieku wodnego.

7. W celu realizacji przedsięwzięcia należy na cały obszar jednostki oznaczonej MW opracować kompleksowy plan zagospodarowania terenu po uprzednim jego scaleniu.

§7.1. Tereny zabudowy usługowej, o których mowa w §2 ust.1 pkt 3 obejmują:

1) Teren istniejącego głównego budynku produkcyjnego po byłej fabryce porcelitu wraz z reliktami zabytkowej budowli średniowiecznego zamku, oznaczony na rysunku U1,
2) Teren zabudowy usługowej, obejmujący obszar projektowanych obiektów, oznaczony na rysunku U2,
3) Teren zabudowy usługowej, obejmujący obszar zabudowy projektowanej, oznaczony na rysunku U3

2. Dla wyznaczonego obszaru U1 ustala się:

1) realizację wszelkich form usługowych, w tym handlowe, gastronomiczne, kultury i inne, a także produkcyjne nieuciążliwe, których funkcjonowanie oraz sposób zagospodarowania umożliwi ogólnodostępność do zwiedzania przewidzianych do prac konserwatorskich reliktów budowli zabytkowej,
2) prace adaptacyjne, na etapach projektowania i realizacji bryły zewnętrznej , należy podporządkować rewitalizacji i pracom konserwatorskim części zabytkowych,
3) dopuszcza się drobne rozbiórki i korekty bryły zewnętrznej w sposób zapewniający pełną ochronę zlokalizowanych wewnątrz części zabytkowych,
4) po stronie północno-wschodniej (elewacja od ulicy Buszczaka) , należy na projektowanej osi kompozycyjnej , przewidzieć lokalizację elementu budowlanego o wysokości przewyższającej istniejący obiekt. Obiekt należy zaprojektować z przejściem – szerokości min.5,0 m w poziomie parteru,
5) zachować należy w stopniu maksymalnym reminescencje historyczne starej zabudowy fabrycznej – elewacje ceglane
6) wszelkie prace projektowe i realizacyjne , należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi,
7) obsługa komunikacyjna od strony projektowanej ulicy dojazdowej KD oraz projektowanego parkingu KP.

3. Dla obszaru wyznaczonego U2 ustala się:

1) realizację jednego budynku lub budynków o zabudowie ciągłej o funkcji nieuciążliwej produkcji , usług produkcyjnych i powierzchni sprzedażnych i gastronomicznych im towarzyszących. Dopuszcza się także funkcje administracyjne o powierzchni nieprzekraczającej 30% pow. całkowitej obiektu,
2) wskaźnik zabudowy tj. stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu winien wynosić od 1,1 do 2,0.

4.Dla obiektu zlokalizowanego na terenie U2,ustala się następujące warunki zabudowy:

1) obiekt winien być zaprojektowany w zabudowie ciągłej w stosunku do elewacji zachodniej, wschodniej i północnej z możliwością zlokalizowania w nich przejść bramowych i wejść,
2) maksymalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne,
3) w elewacji zachodniej część parterową cofnąć w stosunku do wyższych kondygnacji,
4) na styku z linią rozgraniczającą od ulicy dojazdowej , zlokalizować maksymalną ilość miejsc postojowych,
5) w części parterowej zlokalizować funkcje o charakterze usługowym.

5. Dla terenu wyznaczonego U3 ustala się:

1) realizację budynku o funkcji usług gastronomii i handlu,
2) część obiektu formą zabudowy i sposobem zagospodarowania terenu winna integrować się z projektowaną w sąsiedztwie stacją paliw oznaczoną na rysunku UHp,
3) wysokość obiektu do 2 kondygnacji nadziemnych,

4) obsługę zapleczy od strony północnej,
5) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,3 ,
6) zabezpieczenie 1 miejsca postojowego na 6 miejsc konsumpcyjnych oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego na 40m^2 pow. handlowej

§8.1. Tereny usług handlu ,o których mowa w §2 ust.1 pkt. 4 , obejmują:

1) tereny projektowanych usług handlu- oznaczenie UH1,
2) tereny projektowanych usług handlu wraz z usługami towarzyszącymi – oznaczenie UH2,
3) tereny projektowanych usług handlu wraz z usługami towarzyszącymi – oznaczenie UH3.

2. Dla wyznaczonego terenu UH1 ustala się realizację:

1) jednego budynku o wysokości maksymalnej II kondygnacji nadziemnych i powierzchni sprzedażowej poniżej 2000m^2 ,
2) obsługi komunikacyjnej od strony projektowanej ulicy dojazdowej KD , oraz istn.ulicy Młyńskiej i obsługę zaopatrzenia po stronie południowej obiektu,
3) jednego miejsca postojowego na 30 m^2 pow. handlowej.

3. Dla wyznaczonego terenu UH2 ustala się realizację:

1) obiektów o maksymalnej wys. 2 kondygnacji nadziemnych o funkcji handlowej z możliwością lokalizacji usług towarzyszących , jak np. salon samochodowy i stacja obsługi,
2) budynków w pierzei projektowanej ulicy dojazdowej KD od strony północno-wschodniej w formie zabudowy ciągłej,
2) służebności dojazdu do terenu oznaczonego na planie K wzdłuż projektowanej elewacji wschodniej,
3) szpalerowej niskiej i wysokiej zieleni izolacyjnej od strony istniejącej drogi krajowej,
4) miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni handlowej,
5) w celu uzyskania należytych efektów przestrzennych terenu należy podzielić w oparciu o kompleksowy dla jednostki plan zagospodarowania po uprzednim jego scaleniu.

4. Dla wyznaczonego terenu UH3 , o którym mowa w ust.1 pkt. 3 , ustala się realizacją :
1) 1 obiektu o funkcji handlowej wraz z uzupełniającymi usługami nieuciążliwymi,
2) budynku o wysokości do III kondygnacji nadziemnych z wejściami od strony projektowanego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku KX, bądź w elewacji północnej od strony projektowanego parkingu, oznaczonego na rysunku KP,
3) wskaźnik zabudowy winien wynosić od 1,2 do 2,0.

§9.1. Teren handlu paliwami , o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 5 , obejmuje obszar projektowanej zabudowy , oznaczony na rysunku Uhp.

2. Dla wyznaczonego terenu , o którym mowa w ust. 1 , ustala się realizację:
1) obiektu stacji paliw min. 4 stanowiskowej z towarzyszącymi usługami w zakresie handlu detalicznego i obsługi pojazdów,

2) dojazdu od strony projektowanej ulicy dojazdowej KD i sposobem rozwiązania komunikacyjnego zintegrowanym z projektowanymi usługami gastronomii oznaczonymi na rysunku U3,
3) zastosowania technologii zgodnych z obowiązującymi normami i uniemożliwiających oddziaływanie na środowisko, szczególnie na wody podziemne.

§10.1. Teren urządzeń kanalizacji sanitarnej , o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 8 oznaczony na rysunku K.

2. Wyznaczony teren stanowi rezerwę pod budowę pompowni ścieków , której ewentualną potrzebę , wyznaczą szczegółowe parametry projektowe obiektów na terenie UH2 i MW.

3. W przypadku potwierdzonego braku konieczności budowy urządzenia pompowni , teren może być włączony jako działka niesamodzielna do terenu oznaczonego UH2 z zastosowaniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 3.

4. Obsługa komunikacyjna wyznaczonego terenu na zasadzie służebności dojazdu poprzez teren oznaczony UH2 , o którym mowa w § 8 ust.3.

§11. Teren istniejącego ujęcia wody przewidzianego do adaptacji, o którym mowa w §2 ust.1 pkt 6, oznaczony na rysunku W.

§12. Teren urządzeń elektroenergetycznych , o których mowa w § 2 ust. 1 pkt.7 oznaczony na rysunku E , stanowi rezerwę pod budowę trafostacji.

§13. Teren parkingu wydzielonego , o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 11 , oznaczony na rysunku KP , na którym ustala się realizację min. 50 ogólnodostępnych miejsc postojowych.

§14. 1. Dla obsługi komunikacyjnej projektowanego zespołu , ustala się realizację :

1) ulicy dojazdowej ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku KD,
2) głównego ciągu pieszego oznaczonego KX.

2. Nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej- obiektów bezpośrednio od istniejącej drogi wojewódzkiej- ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku KZ.

3. Dopuszcza się zabudowę projektowanego głównego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku KX w pasie pomiędzy obiektami na terenach oznaczonych U2 i UH3 przezroczystym zadaszeniem.

4. Na odcinku głównego ciągu pieszego wyznaczonego w ust. 3 , płytę chodnikową należy wzbogacić o elementy "małej" architektury . Dopuszcza się urządzenie zewnętrznych stanowisk sprzedaży dla projektowanych sklepów .

5. Dla głównego ciągu pieszego na całym jego przebiegu, zaprojektować jednolity system oświetlenia.

§15. W zakresie rozgraniczenia terenów ustala się:

1) możliwość rozgraniczenia terenu usług handlu UH2 wynikającego z projektu zagospodarowania pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w § 8 ust. 3.

§16.1. Dla realizowanej zabudowy ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
2) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem zapisu § 10 ust. 2 i zgodnie z warunkami technicznymi,
3) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi,
4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowniczej , zgodnie z warunkami technicznymi,
5) zaopatrzenie w ciepło – do czasu zrealizowania miejskiej sieci ciepłowniczej z własnych lub grupowych kotłowni wybudowanych w oparciu o paliwo gazowe lub energię elektryczną . Nie dopuszcza się realizacji kotłowni na paliwa stałe,
6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego z zastrzeżeniem zapisu § 14.

2. Przebieg nowoprojektowanych urządzeń infrastruktury technicznej wyznacza się w liniach rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych - KD.

3. Usuwanie odpadów – zgodnie z komunalnym systemem ich odbioru oraz przepisami szczególnymi.

§17.1 W planie określono przeznaczenie poszczególnych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

2. Określono zasady ukształtowania na terenie zdegradowanym nowego ładu przestrzennego poprzez:
   1) sformułowanie nowego układu ulicznego,
   2) określenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów,
   3) określenie gabarytów, form ukształtowania nowoprojektowanych obiektów.

3. Określono zasady ochrony środowiska poprzez:

   1) realizację stosownej infrastruktury technicznej,
   2) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych,
   3) zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska technologii ogrzewania obiektów.

4. Określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

   1) określenie form rewitalizacji istniejącego obiektu zabytkowego,
   2) określenie instytucjonalnych zasad ochrony istniejących substancji zabytkowych.

5. W sposobie zagospodarowania sformułowano obszary przestrzeni publicznej na terenach usługowych sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych poprzez:

1) zaprojektowanie pieszych ciągów komunikacyjnych, pasaży wewnątrz zabudowy usługowej,
2) przeznaczenie atrakcyjnych form rewitalizowanej zabudowy zabytkowej na cele publiczne.

6. Określono graniczne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zabezpieczając stosowny ich standard poprzez:

1) określenie linii zabudowy,
2) gabaryty obiektów,
3) wskaźniki intensywności zabudowy.

7. Na obszarze opracowania nie zachodzi konieczność określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów, za wyjątkiem określonych w ust.4, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8. Określono konieczne zasady i warunki scalania i podziału terenów.

9. W obszarze opracowania nie wystąpiły okoliczności dla określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów – z wyjątkiem określonych w ust. 4 oraz zakazów zabudowy.

10. Określono rodzaj oraz zasady budowy systemów infrastruktury technicznej oraz kształt komunikacji kołowej i pieszej.

11. W granicach opracowania planu nie zachodzą warunki wymagające konieczności określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

12. Określono stawki procentowe, dla których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości różnicując:
1) obszar wymaganej rewitalizacji substancji zabytkowej,
2) pozostałe tereny.

§18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem obszaru oznaczonego na rysunku U , o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 , dla którego ustala się stawkę w wysokości 10%.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ