Uchwała Nr XXVI/222/08
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 30 września 2008r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiana: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz.U. z 2007r. Nr 127 poz. 880),

Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony linią rozgraniczającą drogę publiczną (ul. Ofiar Gór Morzewskich), planowaną drogą (dz. nr ewid. 727), istniejącą drogą wewnętrzną (dz. nr ewid. 779) oraz terenem nieczynnej linii kolejowej (dz. nr ewid. 780).

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:
1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze oraz zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych;
2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) zasad i warunków scalenia oraz ponownego podziału nieruchomości.

§3.1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
2) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z dopuszczeniem działalności produkcyjnej, oznaczenie na rysunku – MN/UP;
3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
4) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
5) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – Kw;
6) teren przejścia pieszego, oznaczenie na rysunku – Kx;
7) teren zieleni urządzonej, stanowiący integralną część przestrzeni komunikacyjnej ulicy zbiorczej i przejścia pieszego, oznaczenie na rysunku – ZP;
8) teren urządzeń odprowadzenia ścieków opadowych, oznaczenie na rysunku – 3Kd3;
9) teren istniejącego pasa infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki.

2. Tereny zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2, stanowią teren zabudowy, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:
1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN/UP).

3. Każde oznaczenie terenu, umieszczone na rysunku, poprzedza cyfra arabska, zgodna z numeracją rysunków, obowiązującego w dniu uchwalenia, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży oraz kolejny numer terenu.

§4.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:
1) obowiązujące linie zabudowy;
2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku.

2. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę i obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, schody, zadaszenia, wykusze, ryzality itp. elementy.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku.

4. Poprzez wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku należy rozumieć kształtowanie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej

budynku w stosunku do obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

§5.1. Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren 3.7.1MN – teren niezabudowany, stanowiący integralną część sąsiednich nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) teren 3.8MN – teren zabudowany na jednej działce i przeznaczony do nowej zabudowy na dwóch działkach, w budynkach wolno stojących z dachem stromym, dwuspadowym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do budynku nr 42 w pierzei ul. Ofiar Gór Morzewskich; ustala się służebność dostępu w zakresie infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenu 3.7MN (obszar poza planem), zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
3) teren 3.9MN – teren przeznaczony do zabudowy na sześciu działkach, w budynkach bliźniaczych o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym oraz z ograniczeniem podpiwniczenia ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Dla działek, dla których warunki gruntowe umożliwiają podpiwniczenie lub przy zastosowaniu rozwiązań technicznych właściwych dla istniejących warunków gruntowych, dopuszcza się podpiwniczenie przy zachowaniu określonego poziomu podłogi parteru. Wszystkie budynki mieszkalne winny spełniać następujące warunki:
   a) poziom podłogi parteru nie wyższy niż 0,90m od poziomu terenu,
   b) jednakowy poziom kalenicy w częściach budynków zlokalizowanych przy granicy działki, bez obowiązku wykonania wspólnej ściany (dylatacja),
   c) dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 35° ÷ 45°, dwuspadowy w części budynków lokalizowanych przy granicy (granica działki stanowi oś symetrii tylko dla części budynku bliźniaczego); kalenica połaci dwuspadowej usytuowana równolegle do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną;
4) teren 3.10MN – teren przeznaczony do zabudowy na dwóch działkach (zabudowa przy granicy działek sąsiednich), z zastosowaniem:
   a) dla działki oznaczonej „m1" – warunków określonych dla zabudowy na terenie 3.9MN,
   b) dla działki oznaczonej - „m2" – warunków określonych dla zabudowy na terenie 3.9MN lub dopuszczalnej zabudowy budynkiem mieszkalnym o wysokości do II kondygnacji nadziemnych ze stropodachem płaskim;
5) teren 3.11MN – teren przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej na trzech działkach, w budynkach wolno stojących o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, spadku dachu nie mniejszym niż 30° i połaciach wielospadowych. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych przy granicy działki sąsiedniej. Zróżnicowanie wysokości budynków (najwyższy poziom kalenicy) w stosunku do budynku na działce sąsiedniej nie może przekraczać 1,0m. Dopuszcza się dla wszystkich budynków zastosowanie formy stropodachu płaskiego, przy jednakowej wysokości wszystkich budynków i realizacji według jednego projektu do wielokrotnego zastosowania;
6) teren 3.12.1MN – zabudowany na czterech działkach, z zachowaniem lub przekształceniem istniejących budynków i zastosowaniem:
   a) zakazu budowy, na każdej działce, drugiego budynku mieszkalnego,
   b) zakazu rozbudowy budynku w przestrzeni pomiędzy istniejącą linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę,

c) możliwości lokalizowania w istniejących budynkach mieszkalnych – usług w szczególności konsumpcyjnych (lokal użytkowy), o powierzchni zgodnej z przepisami Prawa budowlanego,
d) rozbudowy budynku nieprzekraczajacej 20% kubatury budynku istniejącego,
e) zakazu budowy nowych budynków gospodarczych lub garaży, o ile ich ilość przekroczy dwa obiekty na działce,
f) dopuszczalnej nadbudowy budynków, z zastosowaniem dachów stromych;
7) teren 3.12.3MN – zabudowany na dwóch działkach, z zastosowaniem warunków określonych dla terenu 3.12.1MN.

2. Dla działek wyznaczonych do nowej zabudowy, na terenach 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, zabudowę tylko dwoma budynkami, w tym budynek mieszkalny i gospodarczy lub garaż.

3. Na wszystkich działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki gospodarcze nie mogą przekraczać wysokości 4,0m od poziomu terenu.

4. Dla wszystkich działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem terenu 3.11MN, obowiązuje:
1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 25% powierzchni działki;
2) co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
3) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,0m od poziomu terenu.

5. Dla działek budowlanych na terenie 3.11MN obowiązuje:
1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 40% powierzchni ograniczonej maksymalnymi liniami zabudowy;
2) co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.

§6. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z dopuszczeniem działalności produkcyjnej (3.12.2MN/UP) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz rozbudowy budynków mieszkalnych w przestrzeni pomiędzy istniejącą linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę;
2) możliwość lokalizowania w istniejących budynkach mieszkalnych – usług w szczególności konsumpcyjnych (lokal użytkowy), o powierzchni zgodnej z przepisami Prawa budowlanego;
3) dopuszczalna nadbudowa budynków, z zastosowaniem dachów stromych;
4) możliwość budowy i rozbudowy istniejących budynków usługowych i gospodarczych, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
5) wysokość zabudowy:
a) dla budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne,
b) dla budynków usługowych, gospodarczych i usługowo-produkcyjnych – I kondygnacja nadziemna o wysokości nieprzekraczającej 8,0m od poziomu terenu;
6) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni działki;
7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
8) wymagana realizacja niezbędnej ilości miejsc postojowych, z uwzględnieniem funkcji terenu.

§7.1. Ochronę środowiska i krajobrazu kulturowego zapewnia się poprzez:
1) uzbrojenie techniczne terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych i opadowych;
2) ochronę środowiska wodnego poprzez stosowanie urządzeń zapewniających wymagane standardy wprowadzania ścieków opadowych do ziemi;
3) komunalny odbiór odpadów i postępowanie z odpadami zgodne z przepisami odrębnymi;
4) ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, zgodnie z wymaganymi standardami wynikającymi z przepisów o środowisku;
5) ochronę powierzchni ziemi na podstawie ustalonych standardów zabudowy, w tym wymagań dla przestrzeni biologicznie czynnej;
6) ustalone zasady kształtowania ładu przestrzennego.

2. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zgłaszania prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

§8.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
2) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia oczyszczające – na wyznaczonym terenie Kd3, z etapowym dopuszczeniem retencji powierzchniowej spełniającej wymogi ochrony środowiska wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejących sieci, zgodnie z warunkami dostawcy;
5) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem w szczególności gazu oraz paliw i urządzeń do ich spalania spełniających standardy ochrony środowiska.

2. Na obszarze objętym planem mogą być realizowane wszystkie urządzenia i budowle związane z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 1.

3. O ile w wyniku prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej może nastąpić zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych, wymagane jest zastosowanie urządzeń oczyszczających ścieki opadowe, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub sieci miejskich odbioru ścieków opadowych i roztopowych.

4. Istniejące uzbrojenie techniczne zapewnia obsługę terenu objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz odbiór ścieków komunalnych. Planowany przebieg drogi dojazdowej, z wymaganą realizacją sieci kanalizacji deszczowej dla wyznaczonej zlewni odbioru ścieków opadowych, stanowi część ogólnomiejskiego systemu infrastruktury technicznej, zgodnie z rozstrzygnięciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

Chodzieży i nie podlega zmianie na podstawie niniejszej uchwały. Wymagany zakres zadań własnych gminy, na obszarze objętym planem, określa załącznik nr 3 do uchwały.

5. Zagospodarowanie odpadów, w tym niebezpiecznych i budowlanych, nastąpi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§9. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:

1) droga dojazdowa (KD-D), łącząca skrzyżowanie drogi zbiorczej (ul. Ofiar Gór Morzewskich) z drogą wewnętrzną (KDW);
2) droga wewnętrzna (KDW), mogąca stanowić poszerzenie pasa drogowego miejskiej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 779) lub współwłasność użytkowników działek na terenach 3.9MN i 3.10MN (przedpole komunikacyjne działek budowlanych);
3) droga wewnętrzna (Kw), zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami stanowiąca współwłasność użytkowników działek na terenie 3.11MN, dla których zapewnia dostęp do drogi publicznej;
4) przejście piesze (Kx), wydzielone dla ruchu pieszego, które może być ogólnodostępne w powiązaniu z drogą wewnętrzną Kw.

§10. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodną z dotychczasowym ustaleniem stawki na obszarze miasta Chodzieży.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§12. Zgodnie z art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 113 z dnia 18.07.2006r. poz. 2769).

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Maciej Szumiński