MIASTO CHODZIEŻ

rejon ul.Świerkowej

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

UCHWAŁA
Nr XXXVI/310/09
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 1 czerwca 2009 r.

Opracowanie planu:
mgr inż. arch.
Anna Czyńska
członek ZOIU :
nr ewid.: Z – 314
mgr inż. arch.
Sylwia Kęcińska

Uchwała
Nr XXXVI/310/09
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 1 czerwca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Świerkowej

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 zmiany : 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, Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, Dz.U. z 2009 r. Nr 52 poz.420), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 zmiany: 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, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413),

Rada Miejska w Chodzieży
uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są :

1) rysunek planu, o którym mowa w ust.2, zwany dalej rysunkiem stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.Chodzieży, 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) obiekty i tereny chronione wymagające ustalenia zasad ochrony, dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego,
2) obiekty i tereny podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
4) tereny, które mogą być objęte scaleniem i ponownym podziałem nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1 Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku :
1) obowiązujące linie zabudowy,
2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) wymagane usytuowanie przeważającej ściany frontowej 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 oraz schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, zadaszeń itp. elementów związanych z budynkiem.

§4.1 Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; oznaczenie na rysunku – **MN,**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; oznaczenie na rysunku – **MW,**
3) tereny zieleni naturalnej, izolacyjnej, częściowo urządzonej, ogrodów przydomowych; oznaczenie na rysunku – **Z,**
4) tereny dróg wewnętrznych; oznaczenie na rysunku – **KDW**.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

§5. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tereny, dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§6.1 Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej**,** o których mowa w §4. ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) tereny MN – zabudowy jednorodzinnej; zabudowa szeregowa o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i usytuowaniu kalenicy prostopadłym do granicy rozdzielającej poszczególne segmenty zabudowy; wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8 (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu); dopuszcza się zabudowę wielorodzinną w formie architektonicznej ściśle nawiązującej do 4 segmentów będących w trakcie realizacji,
2) teren 1MW – istniejącej zabudowy wielorodzinnej – zachowuje się istniejące budynki i ustala :
   a) prawo przebudowy budynków, związanej z ustalonym przeznaczeniem terenu,
   b) o ile na działce zabudowanej powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki przekracza 80% - ustala się zakaz nowej zabudowy,
   c) zakaz nadbudowy istniejących budynków o wysokości przekraczającej 3 kondygnacje nadziemne;
   d) zakaz zmiany formy dachu stromego na stropodach płaski;
   e) możliwość zmiany formy budynków, w szczególności poprzez przebudowę szczytów, partii wejściowych do budynku i elementów przystawnych, służących wyższej jakości estetycznej budynku;
   f) możliwość lokalizowania w parterach lub suterynach budynków wielorodzinnych – usług, jeżeli równocześnie będą spełnione warunki techniczne i wymogi ppkt e (zmiana formy zewnętrznej budynku),
   g) dopuszcza się budowę miejsc postojowych otwartych i zamkniętych na granicy linii rozgraniczającej KDW,

3) tereny 2MW – zabudowy wielorodzinnej w budynkach o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym w formie dachu wielospadowego lub dachu mansardowego; wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8 (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu); prawo realizacji usług wbudowanych.

2. Ustala się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu, o ile nie stanowi ona uciążliwości dla mieszkańców i prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę nieruchomości.

3. Ustala się jako podstawową zasadę przekształceń istniejącej zabudowy – zasadę poprawy formy architektonicznej obiektu i jego wartości estetycznej (zakaz zmiany pogarszającej formę architektoniczną), w celu osiągania ładu przestrzennego, nawiązania do wartościowych przykładów zabudowy sąsiedniej oraz poprawy jakości przestrzeni publicznej.

4. Usługi wbudowane w budynku mieszkalnym obejmują tylko usługi konsumpcyjne (handel, gastronomia - bez działalności rozrywkowej, usługi bytowe, usługi kultury, administrację itp.). Dopuszcza się również działalność produkcyjną obejmującą tylko krawiectwo, jako usługę dla ludności.

§7.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zakaz grodzenia nieruchomości.

2. W zabudowie mieszkaniowej należy stosować zbliżoną kolorystykę budynków kształtujących pierzeję ulicy. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach pełnych np. zieleń, błękit, fiolet itp.

§8. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki służące wyznaczaniu ilości miejsc dla parkowania samochodów osobowych:
1) w zabudowie wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie,
2) dla usług – 10÷20 miejsc postojowych/ 1000m² powierzchni użytkowej obiektu.

§9. Dla wyznaczonych terenów zieleni (**Z**), o której mowa w §4. ust.1, wyłączonych z zabudowy, dopuszcza się realizację:
1) dróg służących obsłudze sąsiednich terenów, w szczególności zachowanie istniejących dojazdów i przejść pieszych,
2) sieci uzbrojenia terenu.

§10.1 Dla układu dróg wewnętrznych (KDW) zapewnione jest powiązanie zewnętrzne z istniejącą drogą dojazdową (ul.Wiejska).

2. Tereny dróg wewnętrznych (**KDW**) - sklasyfikowane jako drogi gminne oraz drogi wewnętrznej 1KDW, o których mowa w §4. ust.1, stanowią uzupełniający układ komunikacyjny. Stanowią przestrzeń do realizacji dróg – zgodnie z przeznaczeniem - oraz sieci uzbrojenia terenu.

§11. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z rozbudowanej istniejącej sieci wodociągowej, podłączonej do systemu wodociągowego miasta,
2) zasilanie w energię elektryczną –z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
3) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazociągowej,
4) zaopatrzenie w ciepło– ze źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw : gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii,
5) odprowadzenie ścieków komunalnych – do rozbudowanej istniejącej sieci kanałów sanitarnych,
6) zagospodarowanie odpadów w sposób selektywny w wyznaczonych miejscach, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez istniejący, rozbudowywany system łączności telefonicznej.

§12.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i jednorodzinnej (MN) są terenami, dla których w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska ustalony został dopuszczalny poziom hałasu.

2. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:
1) techniczne uzbrojenie terenu: zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku,
2) komunalny system odbioru odpadów,
3) zachowanie zieleni naturalnej.

§13. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarze objętym planem, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu, w celu uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne.

§14. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 1% 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§16. 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/ 2006 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 lipca 2006r. poz. 2769).

§17. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVI/310/09
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 1 czerwca 2009 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

Stosownie do 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, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413),

Rada Miejska w Chodzieży

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Świerkowej, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006r. o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży).

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, w rejonie ul. Świerkowej, dotyczy zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę, kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVI/310/09
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 1 czerwca 2009 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Świerkowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Zgodnie z 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, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413)

Rada Miejska w Chodzieży
rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Świerkowej, stanowią integralną część zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006 r.) dla wyodrębnionej struktury przestrzennej „Studzieniec”.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Świerkowej obejmuje niewielką część rejonu „Studzieńca”, zadania z zakresu infrastruktury technicznej określone w rozstrzygnięciu dotyczą inwestycji bezpośrednio wynikających z ustaleń niniejszego planu.

§2. Dla obszaru objętego planem ustalono następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
1) sieć wodociągowa,
2) sieć kanalizacji sanitarnej.

§3. Finansowanie zadań inwestycyjnych, o których mowa w rozstrzygnięciu, odbędzie się zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Świerkowej.

Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę Nr X/94/07 z dnia 29 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Świerkowej, stanowiącego w części zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006r.). Burmistrz Miasta Chodzieży przeprowadził tryb formalny sporządzenia planu oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag. Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną służy zabezpieczeniu potrzeb dla rozwoju budownictwa społecznego w Chodzieży.