UCHWAŁA NR XLV/391/2014
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U.z 2012 r. poz. 647, ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, 1238)**Rada Miejska w Chodzieży uchwala,** co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieżyw rejonie ul. Nowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony pasami drogowymi ulic: ks. dr Tomasza Malepszego, Ignacego Jana Paderewskiego, Nowej i Adama Mickiewicza oraz zabudową śródmiejską historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży.

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

4. Integralne części uchwały obejmują:

1) rysunek w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej, ustaleń 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. Nowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży;

3) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) dobra kultury współczesnej oraz stanowiska archeologiczne.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są zabytki, objęte formą ochrony zabytków poprzez wpis do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do ewidencji zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obejmujące:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) budynek usługowo-mieszkaniowy, ul. Adama Mickiewicza nr 3,

b) lamus tkacki, ul. Nowa;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) budynki mieszkalne – ul. Nowa nr 2, 3, 4, 6, 7,

b) budynek mieszkalny – ul. Adama Mickiewicza nr 5 oraz nr 3A – budynek usługowy,

c) gołębnik – ul. Nowa;

3) część niezabudowaną działek nr ewid. 1691 i 1693, w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczone na rysunku symbolem literowym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN;

4) tereny zabudowy usługowej – U;

5) teren istniejących garaży – KDW-G;

6) teren zieleni parkowej – ZP;

7) tereny zieleni osiedlowej urządzonej – Z;

8) tereny dróg wewnętrznych, obejmujące również drogi pieszo-jezdne i piesze – KDW;

9) teren parkingu – oznaczenie na rysunku – KDW-P;

10) tereny infrastruktury technicznej, obejmujące:

a) istniejące obiekty elektroenergetyki – E,

b) pas eksploatacyjny istniejącej infrastruktury technicznej – Ki;

11) tereny dróg publicznych obejmujące:

a) część przebiegu drogi lokalnej (ul. Ignacego Jana Paderewskiego), oznaczenie – KD-L,

b) drogi dojazdowe (ul. ks. dr Tomasza Malepszego i ul. Nowa) – KD-D.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

3. Dodatkowe symbole wprowadzono na niżej wymienionych terenach, ograniczonych orientacyjną linią funkcjonalnego wydzielenia terenu:

1) U/MN – oznaczenie um1 i um2;

2) KDW-G – oznaczenie G1 i G2;

3) ZP – oznaczenie ZP-p.

4. Tereny zabudowy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, zalicza się odpowiednio do następujących rodzajów terenów określonych w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) U/MN – um1 – teren zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) U/MN – um2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym występujące w ewidencji gruntów oraz niewystępujące – ustalone w planie;

2) obowiązujące linie zabudowy;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) budynki wpisane do rejestru zabytków WWKZ oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków (oznaczenie barwne);

5) obiekty objęte formą ochrony zabytków na podstawie ustaleń planu.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 3, oznaczono graficznie następujące oznaczenia informacyjne – odnoszące się do ustaleń planu:

1) orientacyjne linie funkcjonalnego wydzielenia terenu;

2) granicę obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Chodzieży;

3) osie kompozycyjne parku miejskiego;

4) wyróżniony istniejący drzewostan ul. Nowej;

5) skrzyżowania dróg publicznych.

3. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez frontową elewację budynku, kształtującą pierzeję ulicy. Pomiędzy linią zabudowy a rozgraniczeniem ulicy nie mogą znajdować się żadne elementy budynku, z wyłączeniem okapów oraz ocieplenia ścian zewnętrznych budynku.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce,z wyłączeniem terenów o ustalonym zakazie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, na których oznaczona nieprzekraczalna linia stanowi ograniczenie dla elementów niezaliczanych do kubatury brutto budynku, w tym schodów, pochylni, zadaszeń.

5. O ile na działce zabudowanej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, dotyczy ona nowej zabudowy, w tym zakazu rozbudowy budynków istniejących zlokalizowanych poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy. Usytuowanie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy – oznacza dopuszczenie zabudowy przy granicy działki sąsiedniej.

6. Orientacyjne linie funkcjonalnego wydzielenia terenu dotyczą integralnych części wyznaczonego terenu, dla których w treści uchwały ustala się różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Dla ochrony środowiska ustala się:

1) warunki oraz rozwiązania w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 14;

2) nakaz ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz wyznaczonych terenów, poprzez zastosowanie określonych w uchwale rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;

3) zachowanie wyznaczonych istniejących terenów zieleni urządzonej, w tym drzewostanu;

4) wymagania odnoszące się do przestrzeni zabudowanej i terenów biologicznie czynnych, na terenach istniejącej i planowanej zabudowy;

5) wskazanie terenów podlegających ochronie akustycznej oraz nakaz zastosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi, zgodne z przepisami o odpadach oraz zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Dla ochrony krajobrazu kulturowego, stanowiącego otoczenie historycznego układu urbanistycznego miasta, w ustaleniach planu zapewnia się ochronę:

1) zabytkowych obiektów wymienionych w §2 ust. 2 pkt 1 i 2, zawarte w ustaleniach §8, §12 i §15 niniejszej uchwały;

2) układu urbanistycznego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ul. Nowej, obejmujących tereny MW1 ÷ MW6, o których mowa w §6 ust. 2, w tym budynki ujętew gminnej ewidencji zabytków;

3) terenów zieleni urządzonej parku miejskiego i zieleni wewnątrzosiedlowej, o których mowa w §11 i §12.

3. Dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowaw §3 ust. 1 pkt 1, obejmują tereny:

1) MW1 – kształtujące zabudowę ulic ks. dr Tomasza Malepszego i Ignacego Jana Paderewskiego;

2) MW2-MW6 – kształtujące zabudowę ul. Nowej, tworzącej historyczny zespół wnętrza osiedlowego, z obiektami zabytkowymi;

3) MW7 – teren istniejącej zabudowy przy drodze KDW2.

2. Dla wyznaczonych terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) MW1 – zabudowanego budynkami mieszkalnymi i budynkiem gospodarczym:

   a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz nowej zabudowy,

   b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 101÷103%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu,

   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 25%,

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie, w tym garaży poza wyznaczonym terenem;

2) MW2 – zabudowanego budynkiem mieszkalnym oraz wolno stojącymi tymczasowymi obiektami budowlanymi:

   a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,

   b) zakaz zmiany formy architektonicznej istniejącego budynku, w tym detalu elewacji, wykroju okien oraz formy dachu, stanowiących element ochrony kompozycji zabudowy w pierzejach ul. Nowej,

   c) dopuszczalna realizacja boksów garażowych, w zwartej zabudowie, przy granicy terenu MW1 i istniejących budynków gospodarczych,

   d) wysokość budynków garaży jednakowa dla wszystkich obiektów – 3,7 m, z formą dachu płaskiego jednospadowego,

   e) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 60% oraz maksymalna – 76%,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 25%,

   g) minimalna liczby miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie;

3) MW3 – zabudowanego jednym budynkiem mieszkalnym:

   a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego,

   b) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami pkt. 2 lit. b,

   c) minimalna i maksymalna intensywności zabudowy – 99÷101%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,

   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 25%,

   e) minimalna liczba miejsc do parkowania z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie;

4) MW4 – zabudowanego jednym budynkiem mieszkalnym:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego,

b) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami pkt 2 lit. b,

c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 119÷121%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 25%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem ich lokalizowania na wyznaczonym terenie – nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie;

5) MW5 – zabudowanego budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

b) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz budynku objętego ochroną na podstawie niniejszej uchwały, zgodniez ustaleniami pkt. 2 lit. b,

c) dopuszczalna realizacja nowych boksów garażowych, w zwartej zabudowie, przy granicach działek,

d) wysokość budynków garaży jednakowa dla wszystkich obiektów – 3,7 m, z formą dachu płaskiego jednospadowego,

e) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 66% oraz maksymalna – 83%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 25%,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie, w tym garaży;

6) MW6 – zabudowanego budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

b) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami pkt. 2 lit. b,

c) dopuszczalna realizacja nowych boksów garażowych, w zwartej zabudowie, przy granicy wyznaczonego terenu,

d) wysokość budynków garaży jednakowa dla wszystkich obiektów – 3,7 m, z formą dachu płaskiego jednospadowego,

e) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 66% oraz maksymalna – 83%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 25%,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie, w tym garaży;

7) MW7 – zabudowanego budynkiem mieszkalnym:

a) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejącego budynku oraz realizacji nowej zabudowy,

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 99÷101%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki– 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem ich lokalizowania na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 3 miejsce postojowe.

§ 7. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmują:

1) tereny istniejącej zabudowy, oznaczone MN1 i MN2;

2) planowane tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone: MN3, MN4, MN5.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) MN1 – zabudowanego budynkiem mieszkalnym z garażem:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz nowej zabudowy,

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 99÷100%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu,

c) zachowanie niezabudowanej przestrzeni jako powierzchni biologicznie czynnej,

d) liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce postojowe wbudowane;

2) MN2 – zabudowanego, na jednej działce budowlanej, budynkiem mieszkalnym i gospodarczym:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz nowej zabudowy,

b) zachowanie zabudowy przy granicy działek sąsiednich,

c) zakaz zmiany wyróżniającej się formy architektonicznej i detalu elewacji budynku mieszkalnego, kształtującego pierzeję ul. Adama Mickiewicza,

d) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 66% oraz maksymalna – 83%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 20%,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na działce – nie mniejsza niż 2 miejsca postojowe.

3. Dla terenów planowanej zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) MN3 – planowanej zabudowy budynkami w zabudowie zwartej – szeregowej:

a) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,50 m od poziomu terenu, jednakowa dla wszystkich segmentów, w tym dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym lubtrzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, bez zastosowania w budynku kondygnacji podziemnych,

b) forma dachu dwuspadowego z kalenicowym usytuowaniem do drogi lub forma łączona dachu kalenicowego z elewacjami szczytowymi oraz dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości, w części kalenicowej segmentów. W przypadku zastosowania tylko formy kalenicowej dachu, nie wyklucza się zastosowania innych kierunków nachyleń połaci, dla nastawnych elementów połaci dachowej, służących kształtowaniu formy architektonicznej obiektu,

c) symetryczne połacie dachowe, o nachyleniu 35°– 45°,

d) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 72 % oraz maksymalna – 100 %,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 20%,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie – wbudowane;

g) dopuszczalne łączenie działek oraz podział na trzy działki, o powierzchni nie mniejszej niż 150 m²;

2) MN4 – planowanej zabudowy jednym budynkiem wolno stojącym:

a) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,50 m od poziomu terenu, w tym dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym lub trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; bez zastosowania w budynku kondygnacji podziemnych,

b) forma dachu dwuspadowego z kalenicowym usytuowaniu do drogi oraz symetryczne połacie dachowe, o nachyleniu 35°– 45°. W formie dachu nie wyklucza się zastosowania innych kierunków nachyleń połaci, dla nastawnych elementów połaci dachowej, służących kształtowaniu formy architektonicznej obiektu,

c) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 120 % oraz maksymalna – 160%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 20%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie – wbudowane;

3) MN5 – planowanej zabudowy jednym lub dwoma budynkami, z zabudową przy granicy działek istniejących:

a) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,50 m, w tym dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym lub trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, bez zastosowania w budynku kondygnacji podziemnych,

b) forma dachu dwuspadowego z kalenicowym usytuowaniu do drogi oraz symetryczne połacie dachowe, o nachyleniu 35°– 45°. W formie dachu nie wyklucza się zastosowania innych kierunków nachyleń połaci, dla nastawnych elementów połaci dachowej, służących kształtowaniu formy architektonicznej obiektu,

c) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 80% oraz maksymalna – 110%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu –20%,

e) dopuszczalne łączenie działek,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – 1 miejsce postojowe/mieszkanie wbudowane i 1 miejsce na terenie działki.

§ 8. 1. Teren istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN,o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, obejmuje:

1) teren zabudowany budynkiem usługowym z mieszkaniem – um1;

2) teren budynku mieszkalnego jednorodzinnego – um2.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) U/MN-um1 – zabudowy usługowej z mieszkaniem, z budynkiem wpisanym do rejestru zabytków oraz współczesną rozbudową istniejącej szkoły:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

b) do obiektu wpisanego do rejestru zabytków mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego, w tym zakaz zmiany zabytkowej formy budynku,

c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 59÷61%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu– 20%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 2 miejsca postojowe,

f) zagospodarowanie terenu wraz z wymaganymi urządzeniami budowlanymi, budowlami i obiektami małej architektury, służącymi usługowej funkcji terenu;

2) U/MN-um2 – zabudowy mieszkaniowej zabudowany jednym budynkiem jednorodzinnym:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego,

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 59÷61%, stanowiąca procentowy wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu– 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na wyznaczonym terenie – nie mniejsza niż 1 miejsce postojowe.

§ 9. 1. Tereny zabudowy usługowej – U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmują tereny zabudowy istniejącej – U1 i U2 oraz teren – U3, planowanej zabudowy służącej obsłudze wypoczynkowej funkcji parku miejskiego.

2. Dla terenów zabudowy, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) U1 – teren zabudowany jednym budynkiem usługowym, w tym usług handlu, wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

a) dla istniejącego zabytkowego budynku ustala się zakaz nadbudowy oraz zmiany detalu architektonicznego, z dopuszczalną rozbudową wyróżnionej wysokością partii wejściowej do budynku, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego,

b) w przypadku rozbudowy nakaz zastosowania wysokości, formy architektonicznej oraz detalu jak w budynku istniejącym,

c) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 40% oraz maksymalna – 50%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu –10%,

e) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy usługowej, zlokalizowane na terenie działki, w ilości wynikającej z wskaźnika 1 miejsce/ na 50 m² powierzchni całkowitej zabudowy;

2) U2 – integralna część istniejącego budynku usługowego poza obszarem planu;

3) U3 – planowana zabudowa usługowa, o funkcji usług konsumpcyjnych, w tym gastronomii, służących obsłudze wypoczynkowej funkcji parku oraz szaletu publicznego:

a) zabudowa jednym lub dwoma budynkami, z formą dachu stromego wielospadowego, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i wysokości nieprzekraczającej – 5,50 m od poziomu terenu,

b) minimalna intensywność powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 20% oraz maksymalna – 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu –10%,

d) zakaz grodzenia terenu,

e) miejsca do parkowania zlokalizowane na terenie drogi wewnętrznej KDW2 orazw parku, na wyznaczonym terenie ZP-p.

§ 10. Na terenie istniejących garaży, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 5, wyodrębnia się:

1) teren istniejących garaży – G1, z zakazem nadbudowy, rozbudowy i nowej zabudowy;

2) teren – G2, funkcjonalnie powiązany z terenem garaży, na którym dopuszcza się budowę wiaty, z zastosowaniem:

a) wysokości 3,7 m od poziomu terenu, z dachem stromym czterospadowym oraz w części ażurowymi ścianami osłonowymi, z elementami ścian pełnych,

b) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 36,0 m²,

c) zieleni osłonowej od strony wejścia do parku.

§ 11. 1. Teren zieleni parkowej ZP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 6, obejmuje istniejący park miejski, przeznaczony do modernizacji układu przestrzennego i zieleni urządzonej, dla którego ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) zagospodarowanie zieleni urządzonej i kompozycji parku opartej na dwóch osiach ogólonomiejskich ciągów pieszych: pasażu łączącego Rynek z parkiem i ul. Ignacego Jana Paderewskiego oraz powiązania ulic: ks. dr Tomasza Malepszego, Nowej i Adama Mickiewicza;

3) realizację budowli związanych z zagospodarowaniem terenu oraz obiektów małej architektury,

4) dopuszczalną likwidację istniejącego drzewostanu, tylko w przypadkach kolizji z podziemnym uzbrojeniem i realizacją pozostałych budowli.

2. Na obszarze parku wyodrębnia się teren – ZP-p, przeznaczony na zielony parking o powierzchni biologicznie czynnej, z zakazem: stosowania trwałych nawierzchni, grodzenia terenu i zabudowy.

§ 12. Tereny zieleni osiedlowej urządzonej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 7, obejmują istniejącą zagospodarowaną zieleń wypoczynkową, z wyodrębnieniem terenów:

1) Z1 – w zespole zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z istniejącym zabytkowym obiektem lamusa tkackiego, wpisanego do rejestru zabytków. Do wymienionego budynku mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego. Na wyznaczonym terenie ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym małej architektury;

2) Z2 – zlokalizowanego w zespole parkowym, z zachowaniem istniejącego zagospodarowania oraz zakazem zabudowy budynkami; dopuszcza się realizację urządzeń architektury ogrodowej oraz obiektów małej architektury;

3) Z3 – zieleni urządzonej, wyłączonej z zabudowy budynkami, z dopuszczalną realizacją komunikacyjnych ciągów pieszych i sieci podziemnej infrastruktury oraz obiektów małej architektury.

§ 13. Tereny infrastruktury technicznej, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 10, obejmują:

1) istniejące obiekty elektroenergetyki – E1 (dz. nr ewid. 1634) i E2 (dz. nr ewid, 1710/2), z dopuszczalną ich modernizacją lub budową nowych obiektów, o powierzchni zabudowy ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy istniejących obiektów i wysokości wynikającej z wymagań technologicznych, nieprzekraczającej 3,5 m od poziomu terenu;

2) pas eksploatacyjny istniejącej infrastruktury technicznej sieci ścieków komunalnych – Ki, pełniący funkcję drogi pieszej, z dostępem eksploatacyjnym dla uzbrojenia podziemnego.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące budowle oraz ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiego systemu wodociągowego;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych zbiorowe – do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez istniejące sieci kanalizacji sanitarnej, z zakazem stosowania rozwiązań lokalnych odprowadzenia ścieków do gruntu;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy:

   a) zbiorowe – istniejących sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem,

   b) lokalne – z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu, spełniającej wymagania przepisów Prawa wodnego;

4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego;

5) zasilanie w gaz – z istniejącego systemu gazowniczego;

6) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, przy zastosowaniu urządzeńo wysokiej sprawności w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych;

7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez wykorzystanie istniejących systemów i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. Na obszarze objętym planem mogą być również realizowane inne urządzenia i budowle infrastruktury technicznej, związanej z obsługą wyznaczonych terenów, spełniające wymagania ochrony środowiska.

3. Teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne i zagospodarowanie obszaru objętego planem nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, z wyłączeniem budowy drogi KDW2 wraz z odprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych.

§ 15. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają następujące publiczne drogi podstawowego układu komunikacyjnego miasta:

1) ul. ks. dr Tomasza Malepszego, w klasie technicznej drogi dojazdowej – oznaczenie KD-D1;

2) ul. Ignacego Jana Paderewskiego, w klasie technicznej drogi lokalnej – oznaczenie KD-L;

3) ul. Adama Mickiewicza – poza obszarem planu.

2. Układ obsługujący zapewniają:

1) istniejąca gminna droga dojazdowa (ul. Nowa), o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 11 lit. b;

2) drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do dróg publicznych:

a) KDW1 – istniejąca droga – sięgacz z ul. ks. dr Tomasza Malepszego, zapewniający dostęp do terenu mieszkaniowego i istniejących garaży oraz wewnętrzne powiązanie z ul. Nową,

b) KDW2 – planowana droga wewnętrzna, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8,0 m, w rozgraniczeniu terenów ZP i Z3, zapewniająca obsługę wyznaczonych terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy oraz terenów zabudowanych poza obszarem planu. W przestrzeni obsługującej istniejącą zabudowę dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, o ile nie spowoduje to ograniczeń dla ruchu kołowego i pieszego,

c) KDW3 – planowana droga pieszo-jezdna, obsługująca zespół budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w powiązaniu z drogą KDW2 zapewniającą dostęp do drogi publicznej KD-D1,

d) KDW4 – istniejący ciąg komunikacyjny dróg pieszo-jezdnych, zapewniający dostęp kołowy z ul. Adama Mickiewicza do terenów zabudowanych oraz powiązanie pieszez parkiem miejskim. Na wyznaczonym terenie zachowuje się istniejący gołębnik, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Do wymienionego budynku mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego,

e) KDW-P – istniejący parking, stanowiący integralną część nieruchomości, dla której dostęp do drogi publicznej zapewnia droga KDW2.

3. Dla istniejących dróg publicznych ustala się:

1) zachowanie istniejących rozgraniczeń drogi KD-L i KD-D2;

2) poszerzenie pasa drogowego drogi KD-D1, wraz z modernizacją pasa komunikacyjnego i nowym skrzyżowaniem z drogą wewnętrzną KDW2;

3) w pasie drogi KD-D2 – nakaz zachowania oraz uzupełnienia drzewostanu alei, stanowiącej istotny element kompozycyjny zespołu zabudowy wielorodzinnej, objętej ochroną.

4. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2, mają zastosowanie przepisy art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 16. Dla obsługi ruchu samochodowego obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych do zabudowy oraz w wyznaczonej przestrzeni dróg wewnętrznychi parkingów, służących przede wszystkim obsłudze czasowego postoju.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

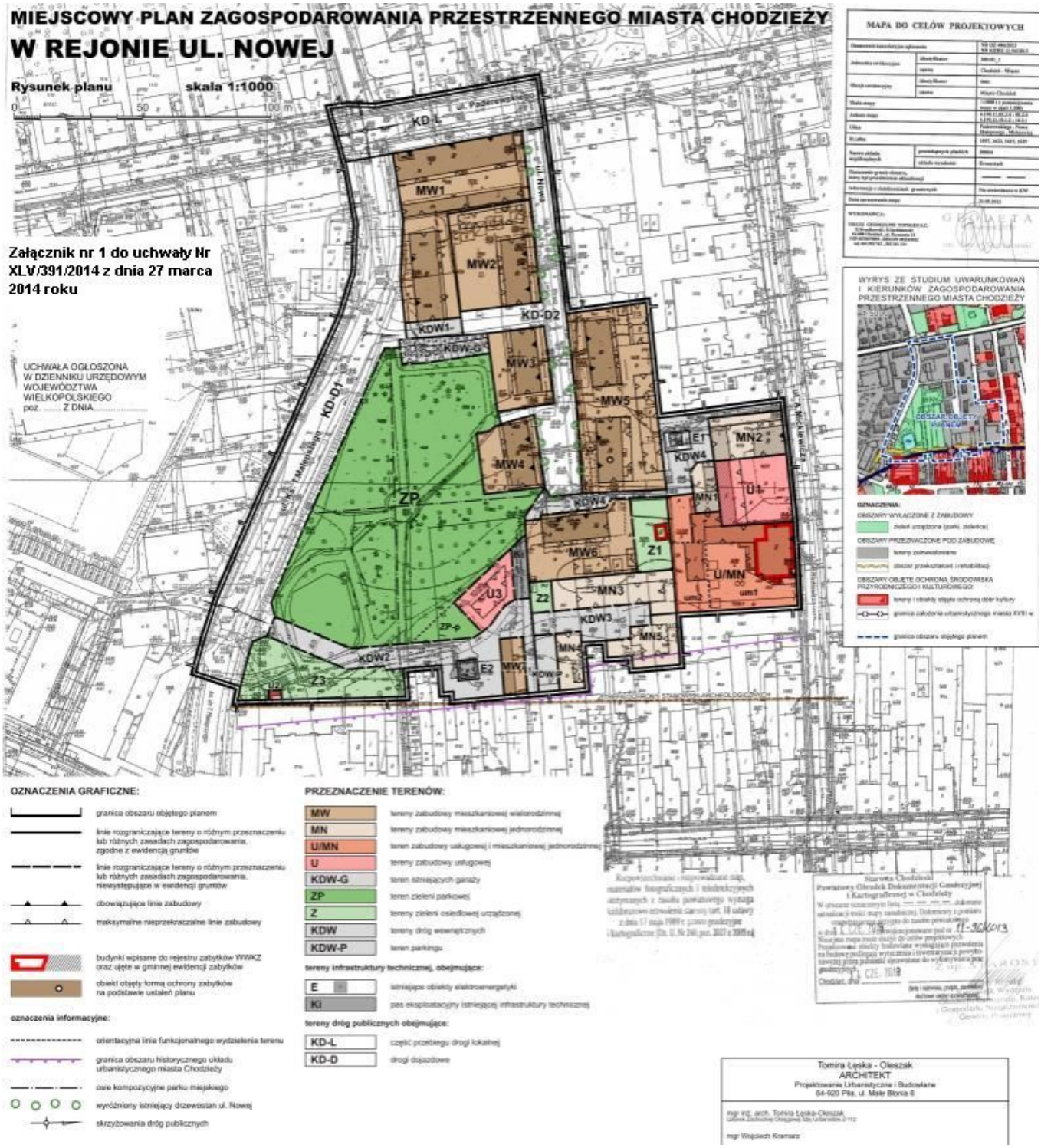
§ 17. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr VIII/56/96 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 1996-12-30 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Kościelnej – Ks. Malepszego (Dz. Urz. Woj. Pilskiego Nr 2 z dnia 24.02.1997 r. poz. 11).

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/391/2014
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 27 marca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/391/2014

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży z 1998 r.).

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania miasta Chodzieży w rejonie ulic: Kościelnej – Ks. Malepszego – uchwała Nr VIII/56/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Pilskiego Nr 2 z 24.02.1997 r., poz. 11). Obszar objęty planem określony został w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, jako teren zabudowy mieszkaniowej i zieleni.

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, ze szczególnym wyróżnieniem ochrony historycznych zasobów zabudowy obszaru objętego planem. Ustalenia planu spełniają wymagania dotyczące uporządkowania zasad komunikacji kołowej, służącej również obsłudze historycznego układu urbanistycznego miasta.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/391/2014

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej nie obejmują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, gdyż teren objęty planem posiada pełne uzbrojenie techniczne dla obsługi wyznaczonych terenów.

2. Do zadań gminy miejskiej należeć będzie realizacja drogi wewnętrznej KDW2 wraz z odprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych, zgodnie z §14 ust. 3 uchwały.

§ 2. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w §1 ust. 2, zostanie sfinansowane zgodniez wieloletnim planem finansowym, na etapie podjęcia działań odnoszących się do modernizacji układu komunikacyjnego miasta.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLV/391/2014

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

Nie rozpatruje się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Nowej w związku z tym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag i Burmistrz Miasta Chodzieży nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 maja 2014 r.

Poz. 2923

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.193.2014.21
WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)

orzekam

nieważność § 9 ust. 1 w zakresie wyrazów: „U2 oraz", § 9 ust. 2 pkt 2 oraz załącznika graficznego w zakresie oznaczonym na rysunku planu symbolem U2 uchwały Nr XLV/391/2014 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chodzieży w rejonie ulicy Nowej- **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwała Nr XLV/391/2014 (dalej uchwała) Rady Miejskiej w Chodzieży została doręczona 3 kwietnia 2014 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Natomiast na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ww. przepis został wprowadzony ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) i wszedł w życie z dniem 21 października 2010 r.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan został wywołany uchwałą Rady Miejskiej w Chodzieży nr XXXIV/297/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r., zastosowanie dla niego mają przepisy wprowadzone cytowaną ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdzam naruszenie ww. przepisu w zakresie wyznaczenia na rysunku planu terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem „U2", i brakiem w treści planu miejscowego ustaleń odnoszących się do tego terenu.

Jednocześnie wyjaśniam, iż zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały, teren oznaczony symbolem „U2" stanowi integralną część istniejącego budynku usługowego położonego poza obszarem planu. Podkreślenia wymaga fakt, że objęcie tylko fragmentu istniejącego budynku planem miejscowym może utrudnić jego właścicielowi w przyszłości realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwzględniając okoliczność, iż naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego dotyczy wyłącznie ww. terenu należy przyjąć, iż w tym przypadku uzasadnienie znajduje

stwierdzenie nieważności przedmiotowego planu miejscowego wyłącznie w części odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem „U2”.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Piotr Florek