UCHWAŁA NR V/24/2015
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 9 lutego 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, położonego w południowo – wschodniej części miasta oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralne części uchwały obejmują:

1) rysunek w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej, 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 przy ulicy Świętokrzyskiej, 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 przy ulicy Świętokrzyskiej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

1) nieprzekraczalnych linii zabudowy rozumie się linie dotyczące budynków, poza którymi to liniami nie mogą znajdować się żadne elementy budynku;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków (rozumianej jako powierzchnia wszystkich kondygnacji budynków w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garaży, itp.) do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) dobra kultury współczesnej.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;

2) teren drogi wewnętrznej – KDW.

§ 7. 1. Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku – MW, są terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się budowli o wysokości 50,0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających zgód wynikających z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na które należy uzyskać stosowne uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, poza przedsięwzięciami podziemnej infrastruktury technicznej;

2) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i odbudowy.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o którym mowa w §6 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz nadbudowy istniejących budynków i ich części powyżej trzech kondygnacji nadziemnych;

2) zakaz zmiany formy dachu stromego na stropodach płaski;

3) możliwość zmiany formy budynków poprzez przebudowę partii wejściowych do budynków oraz rozbudowę w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały;

4) wysokość części rozbudowywanej: jedna do trzech kondygnacji nadziemnych;

5) geometria dachu części rozbudowywanej:

   a) przy dwóch i trzech kondygnacjach nadziemnych – dach skośny, minimum dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachu, jak na istniejącym budynku rozbudowywanym z tolerancją +- 2^0,

   b) przy jednej kondygnacji nadziemnej – dopuszczony dach płaski, pogrążony lub jednospadowy o maksymalnym nachyleni 20^0,

   c) przy zastosowaniu dachu płaskiego dopuszczalne jest jego wykorzystanie jako tarasu;

6) intensywność zabudowy:

   a) minimalna – 0,15,

   b) maksymalna – 0,75;

7) powierzchnia terenów biologicznie czynnych – minimum 30% powierzchni terenu;

8) ilość miejsc postojowych samochodów – minimum 1m-ce / 1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne.

§ 10. Dla terenu drogi wewnętrznej (KDW), o którym mowa w §6 pkt 2 ustala się:

1) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 5,00 m;

2) pas drogowy stanowi również przestrzeń do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę;

2) zbiorowe odprowadzenie ścieków;

3) ustalenia standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów biologicznie czynnych;

4) gospodarowanie odpadami powstającymi na obszarze objętym planem oraz przemieszczanie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, zgodnie z przepisami o odpadach;

5) ochronę przed hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;

6) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami.

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

§ 12. Dostępność komunikacyjna obszaru zapewniona jest poprzez istniejącą ul. Świętokrzyską, stanowiącą element systemu dróg publicznych miasta oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku KDW, włączoną w system komunikacyjny miasta Chodzieży poprzez ulicę Świętokrzyską.

§ 13. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) energia elektryczna – z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;

2) woda - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;

3) ścieki bytowe – do istniejącego systemu na warunkach odbiorcy;

4) gaz – z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;

5) wody opadowe i roztopowe:

   a) z terenów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi poprzez separatory ropopochodnych do zbiorników bezodpływowych lub do lokalnego systemu rozsączającego do gruntu lub do systemu zbiorowego na warunkach gestora sieci,

   b) z terenów nie zanieczyszczonych poprzez retencję powierzchniową;

6) odpady bytowe gromadzone w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowane podmioty;

7) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska.

§ 14. Teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne, zapewniające obsługę terenów wyznaczonych w planie i nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

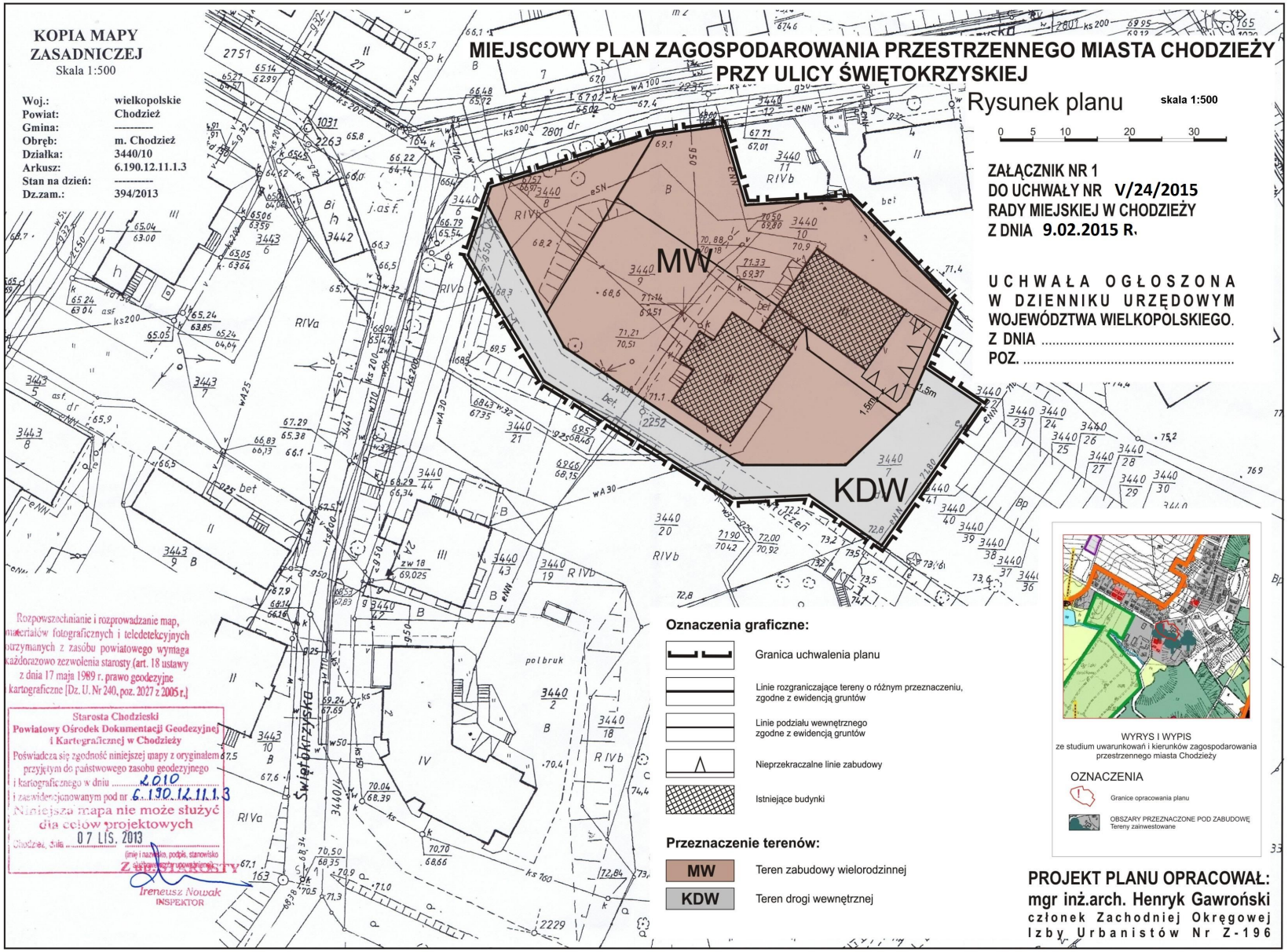
§ 17. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006r.w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 113 z dnia 18.07.2006 r. poz. 2769).

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Mirosława Kutnik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/24/2015
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 9 lutego 2015 r.


KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:500
Woj.: wielkopolskie
Powiat: Chodzież
Gmina: ---------
Obręb: m. Chodzież
Działka: 3440/10
Arkusz: 6.190.12.11.1.3
Stan na dzień: ---------
Dz.zam.: 394/2013
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHODZIEŻY
PRZY ULICY ŚWIĘTOKRZYSKIEJ
Rysunek planu
skala 1:500
0 5 10 20 30
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR V/24/2015
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY
Z DNIA 9.02.2015 R.
UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO.
Z DNIA .....
POZ. .....
MW
KDW
Rozpowszechnianie i rozprowadzanie map, materiałów fotograficznych i teledetekcyjnych uzyskanych z zasobu powiatowego wymaga każdorazowo zezwolenia starosty (art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne kartograficzne [Dz. U. Nr 240, poz. 2027 z 2005 r.]
Starosta Chodzieski
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chodzieży
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 2010
i zaewidencjonowanym pod nr 6.190.12.11.1.3
Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych
07 LIS. 2013
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko)
Ireneusz Nowak
INSPEKTOR
Oznaczenia graficzne:
Granica uchwalenia planu
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, zgodne z ewidencją gruntów
Linie podziału wewnętrznego zgodne z ewidencją gruntów
Nieprzekraczalne linie zabudowy
Istniejące budynki
Przeznaczenie terenów:
MW Teren zabudowy wielorodzinnej
KDW Teren drogi wewnętrznej
WYRYS I WYPIS
ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży
OZNACZENIA
Granice opracowania planu
OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
Tereny zainwestowane
PROJEKT PLANU OPRACOWAŁ:
mgr inż.arch. Henryk Gawroński
członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Nr Z-196

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/24/2015

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 9 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej 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: Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej jest w zasięgu obszarów przeznaczonych pod zabudowę – terenów zainwestowanych.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/24/2015

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 9 lutego 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z zapisem §14 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne zapewniające obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, wobec czego nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr V/24/2015

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 9 lutego 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnić, przedstawionych przez Burmistrza Miasta Chodzieży, nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Świętokrzyskiej, złożonych po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) naruszenia przepisów o warunkach usytuowania budynków mieszkalnych;

uzasadnienie:

Prace planistyczne dotyczyły nie tylko działki nr 3440/10, ale całego obszaru, który określała uchwała Rady Miejskiej w Chodzieży Nr XXXIX/341/2013 z dnia 24 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej.

Siłą rzeczy więc, analizy dotyczyły całego obszaru i wszystkich występujących na nim problemów.

Uwaga dotycząca nierespektowania przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz.690, z późn. zm.) jest niesłuszna, gdyż pomija ustalenia §12 ust.3 pkt 1 w/w przepisu, które dopuszczają sytuowanie ściany budynku bez okien w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, jeżeli wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. „Dopuszczenie" nie oznacza obligatoryjnego usytuowania w liniach nieprzekraczalnych. Problem konkretnego usytuowania rozbudowy i jej zgodności z innymi przepisami będzie mógł być rozstrzygany na etapie projektu budowlanego i od wyniku tej oceny będzie zależało, czy proponowane rozwiązanie uzyska pozwolenie na budowę, czy odmowę.

Dotyczy to również poruszanych przez wnoszących uwagi problemów nasłonecznienia pomieszczeń oraz przesłaniania. Tylko szczegółowe rozwiązania w projekcie budowlanym pozwolą na ocenę zgodności tych rozwiązań z przepisami odrębnymi. Wnoszący uwagi, w przypadku uznania ich za strony postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na inwestycję, będą mogli zapoznawać się z rozwiązaniami na każdym etapie tego postępowania, wnosić uwagi, a w końcu wnieść ewentualne odwołanie od kwestionowanej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Konkluzja tego punktu uwagi jest również niesłuszna, gdyż analiza prowadzona na etapie opracowania planu potwierdzała, że obszar działki nr 3440/10, w wielkości 905 m^2, przy odpowiednim projektowaniu może być racjonalnie zagospodarowany.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że ustalone w omawianym planie parametry, dotyczące wszystkich elementów, odnoszą się do całego obszaru oznaczonego MW.

2) naruszenia przepisów o obowiązku zorganizowania miejsc postojowych;

uzasadnienie:

Uwaga dotyczy miejsc postojowych na działce nr 3440/10, tymczasem parametr 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie dotyczy całego obszaru MW.

Przy wymaganych przepisami minimalnych wymiarach miejsca postojowego 2,3m x 5,0 m zorganizowanie odpowiedniej ich ilości jest możliwe, a o lokalizacji tych miejsc (oczywiście zgodnej z przepisami odrębnymi) może przesądzić jedynie projekt zagospodarowania terenu, będący załącznikiem do pozwolenia na budowę. Wskazywanie miejsca wyznaczonego na rozbudowę, przez wnoszących uwagi, jako jedynego miejsca na sytuowanie miejsc postojowych, przy równoczesnym cytowaniu obowiązujących przepisów dot. wymaganych odległości jest nieracjonalne, gdyż właśnie jest to teren, na którym zgodnie

z obowiązującymi odległościami, nie można zlokalizować ani miejsc parkingowych ani też miejsc do gromadzenia odpadów.

3) naruszenia zasad ochrony środowiska, brak odpowiedniego miejsca na gromadzenie odpadów stałych, brak urządzonych terenów zielonych;

uzasadnienie:

Wszystkie uzasadnienia w tym punkcie dotyczą rozwiązań wymaganych w projekcie zagospodarowania, będącym domeną postępowania o pozwolenie na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stwarza jedynie ramy prawne dla tych rozwiązań. Nie można przyjąć tezy wnoszących uwagi, że rozwiązania w tych ramach są niemożliwe. Wnoszący uwagi nie przeprowadzili procesu projektowania, a ich ocena jest bardzo subiektywna.

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Świętokrzyskiej ramy prawne pozwalają na zagospodarowanie omawianego terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4) naruszenia interesu całej społeczności lokalnej poprzez faworyzowanie interesu indywidualnego.

uzasadnienie:

Wnoszący uwagi przedstawiają problem, jako „naruszający interes całej społeczności lokalnej poprzez faworyzowanie interesu indywidualnego". Tymczasem podczas debaty brali udział jedynie wnoszący uwagi, gdzie większość podnoszonych przez nich problemów miała charakter osobisty, a więc nie całej społeczności, jak w tytule tego punktu. Najlepszym dowodem tego jest brak jakichkolwiek uwag innych członków społeczności lokalnej, zamieszkałej na całym obszarze oznaczonym na rysunku planu MW.

Na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w chwili obecnej istnieją dwie wspólnoty i prawo własności obu tych wspólnot nie zostało naruszone ustaleniami w/w planu. Również wnoszący uwagi w swoim uzasadnieniu nie udokumentowali, które to ustalenia planu naruszają prawo własności jednej czy drugiej wspólnoty.