UCHWAŁA NR LII/389/2018
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 28 maja 2018 r.

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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (Uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006 roku).

2. Granice uchwalenia planu, obejmujące tereny w północnej części miasta Chodzieży, położone pomiędzy drogą z Chodzieży, a rzeką Bolemką, oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

1) obowiązujących linii zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozumie się linie, na których posadowiona winna być przeważająca część ściany frontowej i poza którą mogą być sytuowane takie elementy budynku jak: partia wejściowa z ewentualnymi schodami, wykusze, ryzality, ściany wjazdowe garaży przybudowanych, lecz na odległość nie większą niż 2,00 m od tej linii;

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

3) obowiązującego kierunku dominującej kalenicy rozumie się kierunek kalenicy głównych połaci dachu wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość;

4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozumie się zabudowę działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, budynkami garażowymi, gospodarczymi i gospodarczo-garażowymi oraz z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej takich jak wiaty i elementy małej architektury;

5) zabudowy mieszkaniowo-usługowej rozumie się zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, budynkami usługowymi lub zintegrowanym budynkiem mieszkalno- usługowym, budynkiem garażowym, gospodarczym i gospodarczo-garażowym oraz z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej takich jak wiaty i elementy małej architektury;

6) usług na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej rozumie się przede wszystkim usługi handlu, gastronomii, bytowych, służby zdrowia, opieki pomocy społecznej, związanych z pracą biurową itp, z wyłączeniem usług produkcyjnych, warsztatów naprawczych oraz handlu paliwami;

7) pasa wolnego od zabudowy pod linią ee rozumie się piętnastometrowy pas, na którym zabrania się lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej nie będących budynkami, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy sieci;

8) pasa wolnego od zabudowy i zadrzewień rozumie się pas szerokości ok. 1 m nad istniejącą siecią wodociągową;

9) wskaźnika intensywności zabudowy – rozumie się stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków mierzonych po obwiedni wszystkich kondygnacji nadziemnych tych budynków do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

§ 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) zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) szczegółowych zasad scalaniem gruntów i ich ponownego podziału;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

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

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

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

2) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy;

5) wymagany akcent architektoniczny w formie lub w detalu;

6) kierunek obsługi komunikacyjnej terenu;

7) pas wolny od zabudowy pod linią ee;

8) pas wolny od zabudowy i zadrzewień .

2. Oznaczone na rysunku linie podziału wewnętrznego są nieobligatoryjne.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN1 i MN2;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie na rysunku – MN/U;

3) teren zieleni z elementami infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Z/K/E;

4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczenie na rysunku – KDL;

5) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;

6) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczenie na rysunku – Kx.

2. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu a odmiennych ustaleniach wprowadza się poza symbolem literowym indeks liczbowy.

§ 7. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – MN1 i MN2, są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku – MN/U, są terenami mieszkaniowo-usługowymi, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

3. 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.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN1), o których mowa w §6 ust.1 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla całego terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny – 35%,

- minimalny – 10%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25 % powierzchni działki,

c) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m^2;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0,

c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,80 m,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,50 m nad poziom terenu,

e) wysokość posadowienia posadzki parteru nie większa niż 0,60 m nad poziom terenu;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,50 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynku obowiązuje dach skośny conajmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15^0 i nie większym niż 25^0,

c) wysokość posadowienia posadzki nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,00 m nad poziom terenu.

§ 10. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN2), o których mowa w §6 ust.1 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla całego terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny – 40%,

- minimalny – 10%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30 % powierzchni działki,

c) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 800 m^2;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 ,

c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,80 m,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,50 m nad poziom terenu,

e) wysokość posadowienia posadzki parteru nie większa niż 0,60 m nad poziom terenu;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,50 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynku obowiązuje dach skośny conajmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15^0 i nie większym niż 25^0,

c) wysokość posadowienia posadzki nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,00 m nad poziom terenu.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U), o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2 ustala się:

1) dla całego terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny – 50%,

- minimalny – 15%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki,

c) na jednym z budynków mieszkalnych, usługowych lub zintegrowanym budynku mieszkalno-usługowym obowiązuje zastosowanie akcentu architektonicznego wyrażonego w formie lub detalu w rejonie oznaczonym na rysunku,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m^2,

e) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 5; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;

2) dla budynku mieszkalnego wolnostojącego i budynków usługowych wolnostojących:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynkach obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 ,

c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,80 m,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,50 m nad poziom terenu,

e) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,60 m nad poziom terenu;

3) dla zintegrowanego budynku mieszkalno - usługowego:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 11,50 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 z dopuszczeniem kombinacji dachu skośnego z płaskim,

c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,80 m,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,50 m nad poziom terenu,

e) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,60 m nad poziom terenu;

4) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 6,00 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy,

b) na budynku obowiązuje dach skośny dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15^0 i nie większym niż 25^0,

c) wysokość posadzki nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,

d) wysokość okapu głównych połaci dachu nie większa niż 3,00 m nad poziom terenu.

§ 12. Dla terenu zieleni z elementami infrastruktury technicznej (Z/K/E), o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 3 ustala się możliwość lokalizowania urządzeń z zakresu infrastruktury komunalnej.

§ 13. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 4 ustala się przeznaczenie na potrzeby poprawy technicznych parametrów skrzyżowania.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej (KDW), o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 5 ustala się szerokość pasa drogowego – 10 m.

3. Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego (Kx), o którym mowa w§6 ust. 1 pkt 6 ustala się wykonanie nawierzchni trawiastej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. Dla obszaru objętego planem ustala się obowiązek budowy docelowego zbiorowego systemu odprowadzania ścieków bytowych.

§ 15. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę;

2) docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków bytowych;

3) ustalenia dotyczące zasad zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnych;

4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemówkomunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia przylegająca do północno zachodniej granicy tego terenu publiczna droga klasy lokalnej.

2. Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem obejmuje drogę wewnętrzną (KDW), która obsługuje zjazdy indywidualne wszystkich działek budowlanych przylegających do niej. Pozostałe działki mają dostępność do dróg leżących poza granicami planu.

§ 17. 1. Do czasu pełnego uzbrojenia tego rejonu, z uwagi na charakter zabudowy, 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 odprowadzane do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z okresowym opróżnianiem i wywożeniem na oczyszczalnię ścieków przystosowaną do przyjmowania ścieków dowożonych lub do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

4) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane z wykorzystaniem retencji powierzchniowej, a z powierzchni zabrudzonych odprowadzane do systemów lokalnych z zachowaniem przepisów odrębnych;

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

6) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

7) stosowanie w źródłach wytwarzania energii, w celach grzewczych, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, spalane w urządzeniach niskoemisyjnych oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii ee. Po skablowaniu, pas wolny od zabudowy pod linią ee, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 7 uchwały może być przeznaczony pod zbudowę na warunkach określonych w uchwale.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

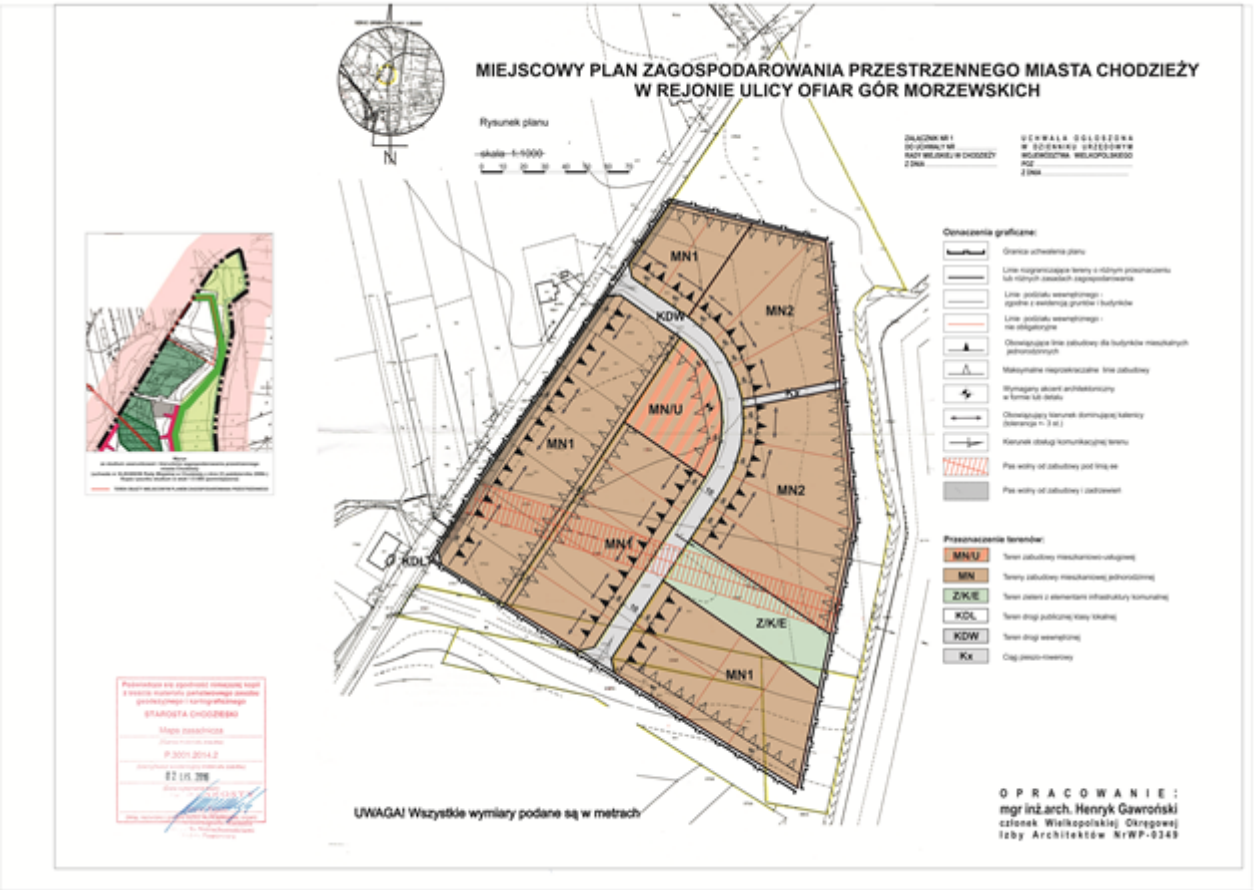
§ 18. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Mirosława Kutnik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/389/2018
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 28 maja 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/389/2018

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 28 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, poz. 1566) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich, obejmują docelową realizację następujących sieci:

1) na obszarze planu:

a) sieci wodociągowej Ø 100 mm – L ≈ 250,0 m,

b) sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm – L ≈ 400,0 m,

c) rurociągu tłocznego Ø 110 mm – L ≈ 60,0 m,

d) przepompowni ścieków komunalnych – kpl. 1;

2) poza obszarem planu, zapewniające powiązanie sieci planowanych i istniejących systemów:

a) rurociągu tłocznego Ø 110 mm – L ≈ 1000,0 m.

§ 2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej miasta Chodzieży.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/389/2018

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 28 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, poz. 1566) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Ofiar Gór Morzewskich, Rada Miejska w Chodzieży nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.