DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 maja 2019 r.

Poz. 5322

Elektronicznie podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 30.05.2019 12:35:14

UCHWAŁA NR X/67/2019
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 27 maja 2019 r.

w sprawie miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Młyńskiej i Władysława Jagiełły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019r. poz. 60, 235, 730) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży,

w rejonie ulic: Młyńskiej i Władysława Jagiełły, zwany dalej „planem", stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, zatwierdzonego Uchwałą Nr LVII/421/2018 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 18 października 2018 roku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu", opracowany

w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Młyńskiej i Władysława Jagiełły";

2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chodzieży o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;

3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem

powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć dwa rzędy drzew gatunków rodzimych innych niż topole, sosna i brzoza ustawionych we wzajemnej odległości nie mniejszej niż 6,0m albo jeden rząd wyżej wymienionych drzew oraz zwarty żywopłot z krzewów o wysokości nie mniejszej niż 1,8m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: U;

4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;

5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

6) teren drogi publicznej – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP;

7) teren drogi publicznej – droga klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

8) teren drogi publicznej – droga klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW;

10) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDxp.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 - 4;

2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych za wyjątkiem terenu 2MN, z zakazem przekroczenia linii rozgraniczającej tereny;

3) dopuszczenie przebudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) kształtowanie otwartych kwartałów zabudowy - uwzględnienie przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów kierunków przepływu powietrza wschód – zachód;

6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;

7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;

8) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;

9) jeżeli powierzchnia całkowita istniejącej zabudowy przekracza maksymalną powierzchnię całkowitą zabudowy ustaloną niniejszą uchwałą, dopuszcza się przebudowę, remont i odbudowę budynków z zachowaniem istniejącej powierzchni całkowitej zabudowy oraz istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

10) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowalnej oraz w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;

11) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

   a) inwestycji celu publicznego,

   b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

   c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 6;

6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi; z uwzględnieniem pkt 8;

8) w zakresie ochrony przed hałasem:

   a) tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) tereny MW/U zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. d, e, f,

   c) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U/MN budynku mieszkalnego jednorodzinnego teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. d, e, f,

   d) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MW/U, U, U/MN hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MW/U, U, U/MN przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   f) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MW/U, U, U/MN domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) na terenie terenach 1MN, 2MN, 1MW/U, 2MW/U, E położonych w granicach obszaru wyznaczonego przez linię oznaczającą orientacyjną odległość negatywnego oddziaływania drogi KDGP – drogi krajowej nr 11 dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wynoszącą 100m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, oznaczoną informacyjnie na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

11) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na terenach 1MW/U, 2MW/U, U, U/MN, KDL, KDD, KDxp w granicach strefy "W" ochrony stanowisk archeologicznych obszaru staromiejskiego miasta Chodzieży wpisanej do rejestru zabytków pod numerem A-98 decyzją z dnia 17.03.1956r. ustala się ochronę zabytku archeologicznego i wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach 1MN, 2MN, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

   a) dom mieszkalny przy ulicy Stefana Żeromskiego 31,

   b) dom mieszkalny przy ulicy Stefana Żeromskiego 33;

3) na terenach 1MN, 2MN ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach U, 2MW/U, U/MN, KDL, KDD, KDxp w granicach założenia urbanistycznego miasta XVIII w. nakaz zachowania przepisów odrębnych w szczególności w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń z powodu braku występowania.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci gazociągowej, sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę;

4) na terenach 1MN, 2MN, 1MW/U, 2MW/U, U/MN, KDGP, KDD, 2KDW, KDxp nakaz zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych oraz stabilizacji gruntów.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg wewnętrznych, dróg publicznych, ciągu pieszo – rowerowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość dróg wewnętrznych, dróg publicznych, ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenach 1MN, 2MN, U/MN nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach, w liczbie:

   a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,

   b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m^2 powierzchni użytkowej budynku;

4) na terenie 1MW/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie terenu, w tym w garażach w liczbie:

   a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

   b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m^2 powierzchni użytkowej budynku;

5) na terenie 2MW/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie terenu, w tym w garażach w liczbie:

   a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania na terenach KDD i 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m^2 powierzchni użytkowej budynku, dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania na terenach KDD i 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na terenie U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie terenu, w tym w garażach w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m^2 powierzchni użytkowej budynku; dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania na terenach KDD i 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;

2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

   a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,

   b) z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. c,

   c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych - mikroinstalacji, z uwzględnieniem §5 pkt 4;

7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) na terenie 1MN przebudowę, odbudowę oraz remont istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zakazem rozbudowy, nadbudowy,

b) na terenie 2MN rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz remont istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

c) na terenie 2MN dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego,

d) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne jednorodzinne,

e) na terenie 1MN dopuszczenie dojść, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnię biologicznie czynną:

- dla terenu 1MN nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenu 2MN nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 10,0m,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,

j) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego: do 3,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1, a)dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych, b)geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie, c)nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 40 – 45, d)kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, w odcieniach: czerwonym lub brązowym, e)na terenie 1MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) do terenu 1MN ustala się dostęp z drogi 1KDW, 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do terenu 2MN ustala się dostęp z drogi 2KDW oraz z drogi przylegającej do terenu położonej poza granicami obszaru planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, 7;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) na terenie 1MW/U rozbudowę, przebudowę, odbudowę oraz remont istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) na terenie 2MW/U budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem garaży w parterach budynków i kondygnacjach podziemnych przy uwzględnieniu warunków gruntowo – wodnych,

c) dopuszczenie usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

d) dopuszczenie budynków usługowych,

e) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych oraz grupy budynków garażowych,

f) dopuszczenie dojazdów, dojść, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dopuszczenie infrastruktury technicznej, budynków kotłowni, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji,

i) na terenie 2MW/U dopuszczenie budowy ekranów akustycznych wzdłuż drogi KDGP,

j) na terenie 1MW/U dopuszczenie rozbiórki istniejącego bunkra lub przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na cele budynku usługowego,

k) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

l) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

m) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: do 18,50m,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego: do 4,0 m,

- budynku usługowego: do 10,0m,

n) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: do 5,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego: 1,

- budynku usługowego: do 2,

o) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

p) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,

q) nachylenie połaci dachowych: do 45,

r) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, w odcieniach: czerwonym, brązowym lub grafitowym,

s) dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych bezpośrednio przy w granicy z działkami o nr ewid. 2541/2 i 2542/2,

t) na terenie 2MW/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu za wyjątkiem terenów pod lokalizację ekranów akustycznych z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 1000,0m^2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek budowlanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) do terenu 1MW/U ustala się dostęp z drogi KDD, 1KDW, 2KDW oraz poprzez projektowane dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do terenu 2MW/U ustala się dostęp z drogi KDL, KDD oraz poprzez projektowane dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 5, 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę budynków usługowych,

b) dopuszczenie przebudowy oraz remontów istniejących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych wraz z możliwością zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe,

c) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz remontów istniejącego budynku mieszkalnego wraz z możliwością zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe,

d) zakaz budowy nowych budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych,

e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,

h) wysokość zabudowy: do 10,0m,

i) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,

j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie,

l) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 35- 45,

m) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, w odcieniach: czerwonym, brązowym lub grafitowym,

n) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu; zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi KDL, KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11, pkt 6, 7; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 17. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę budynków usługowych z dopuszczeniem jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego w granicach strefy lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej na rysunku planu,

b) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie dojazdów, dojść, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy:

- budynku usługowego, mieszkalnego: do 10,0m,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: do 5,50 m,

h) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku usługowego, mieszkalnego: do 2,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1,

i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie,

k) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 35- 45,

l) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, w odcieniach: czerwonym, brązowym lub grafitowym,

m) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 1000,0m^2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek budowlanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z drogi KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie dojazdów, dojść, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: do 4,0m,

f) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

g) geometrię dachów: dachy płaskie,

h) nachylenie połaci dachowych: do 12;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji elementów drogi, a także obiektów nie związanych wyłącznie z drogą KDGP, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz nowych bezpośrednich włączeń do drogi KDGP lub wykorzystania istniejących zjazdów indywidualnych do obsługi komunikacyjnej planowanej działalności usługowej,

c) zakaz lokalizowania elementów infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, z wyłączeniem obiektów, które dopuści zarządca drogi.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej – droga klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy lokalnej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych,

c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDL na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej – droga klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, miejsc do parkowania,

c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDD na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z rysunkiem planu,

f) zapewnienie przejezdności dla pojazdów uprzywilejowanych do drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 22. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, ustala się:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych, miejsc do parkowania,

c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) na terenie 2KDW zapewnienie przejezdności dla pojazdów uprzywilejowanych do drogi KDGP, KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) na terenie 2KDW nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 23. Dla terenu ciągu pieszo – rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDxp ustala się:

1) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie chodników, dróg rowerowych,

b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

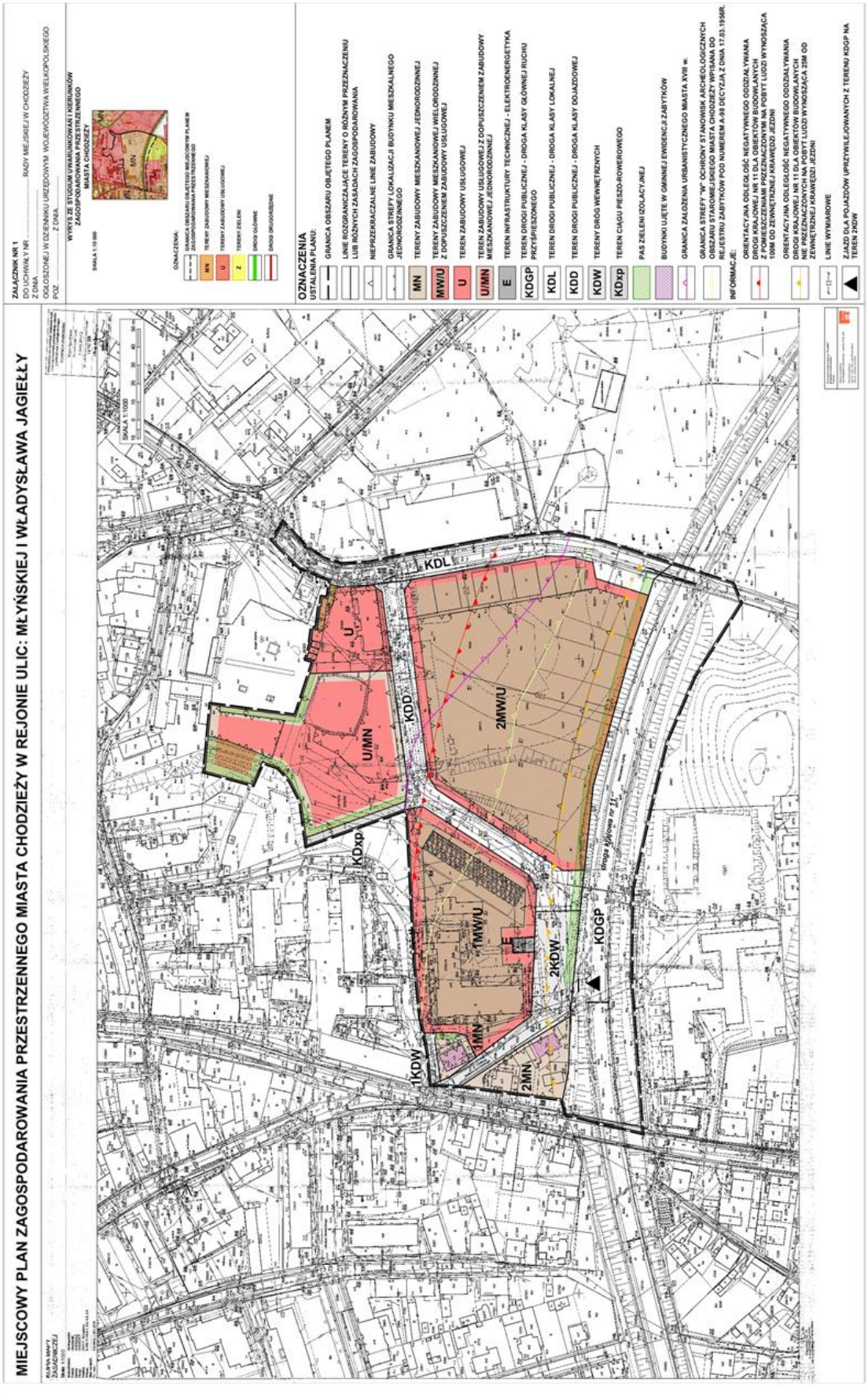
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości: 30%.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
(-) Mirosława Kutnik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/67/2019
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 27 maja 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/67/2019

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Młyńskiej i Władysława Jagiełły.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2019 r. do 25 lutego 2019 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 12 marca 2019 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga od firmy Comvest sp. z o.o. spółki komandytowej.

3. Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga uwagę w następujący sposób:

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmiany dotyczące terenów 1U i 2MW/U w poszczególnych zapisach:

1) Art. 15 pkt 1 k – dla terenu 2MW/U zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z: „od 0 do 0,5”, na wartość: „od 0 do 1,0”, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.

2) Art. 16 pkt 1 f – dla terenu 1U zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z: „od 0 do 0,8”, na wartość: „od 0 do 1,6”, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie: Uwagę rozpatrzono w całości negatywnie.

Uzasadnienie: W §15 pkt 1 lit. k ustalono dla terenów 1MW/U i 2MW/U wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej. W §16 pkt 1 lit. f ustalono dla terenu U wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

W §2 pkt 5 zdefiniowano pojęcie powierzchni całkowitej zabudowy, przez którą należy rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

Zgodnie z powyższą definicją wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 2MW/U, o który wnosi składający uwagę, wynoszący od 0 do 1,0 dopuszczałby możliwość zabudowy 100% powierzchni działki budowlanej. Przy ustaleniach planu, nakładających obowiązek realizacji powierzchni biologicznie w minimum 25% powierzchni działki budowlanej oraz obowiązek realizacji miejsc postojowych, uzasadnionym jest przyjęcie wskaźnika intensywności zabudowy w granicach od 0 do 0,5.

Natomiast przyjęcie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu U w granicach od 0 do 1,6, jest błędem logicznym, bowiem oznaczałoby to możliwość zabudowania działki budowlanej w 160%.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/67/2019

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 27 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Młyńskiej i Władysława Jagiełły inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Chodzieży określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Młyńskiej i Władysława Jagiełły z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.