UCHWAŁA
NR XXIX/278/2001
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY
Z DNIA 7.08.2001 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, przy ul. Wojska Polskiego

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. nr 13/96 poz.74, z późniejszymi zmianami), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. nr 15 z 1999 roku, poz.139, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Chodzieży uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, przy ul. Wojska Polskiego, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w rejonie ulic: Rynek, Wojska Polskiego, Staszica, oznaczony na rysunku planu w skali 1:500, zwanym dalej rysunkiem, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2.

Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem :

1) zabudowy mieszkaniowo-usługowej - rozumie się zbudowę budynkami mieszkalnymi zawierającymi nie więcej niż 4 mieszkania, z obowiązującą lokalizacją usług co najmniej w parterze budynku, oraz dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi takimi jak: garaże i magazynki wbudowanymi lub zintegrowanymi z kubaturą podstawową a dostępnymi wyłącznie z wewnętrznego pomocniczego układu komunikacyjnego,
2) usług - rozumie się:
   a) wszelki handel detaliczny,
   b) usługi gastronomii,
   c) wszelkie tradycyjne usługi bytowe, takie jak np.: fryzjerstwo, kra-

wiectwo, szewstwo, naprawy szeroko pojętego sprzętu domowego itp.,

d) wszelkie usługi medyczne,

e) wszelkie usługi polegające na pracy biurowej,

f) inne nie wymienione wyżej usługi, nie powodujące uciążliwości z tytułu przekroczenia obowiązujących przepisów i norm dotyczących zanieczyszczenia wody, powietrza i ziemi oraz dotyczących hałasu, wyziewów i substancji lotnych, wykraczających poza lokal usługowy,

3) zabudowy jednorodzinnej - rozumie się zabudowę budynkami mieszkalnymi zawierającymi nie więcej niż 4 mieszkania,

4) zabudowy wielorodzinnej - rozumie się zabudowę budynkami zawierającymi więcej niż 4 mieszkania wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową,

5) wewnętrznego układu komunikacyjnego - rozumie się układ komunikacji kołowej obsługujący tereny objęte planem, powiązny z miejskim układem komunikacyjnym a składający się z:

a) układu podstawowego zawierającego wyodrębnione ulice jezdne o szerokości 6,0 m i chodniki ruchu pieszego,

b) układu pomocniczego zawierającego ciągi pieszo-jezdne o szerokości 5 m oraz dojścia o szerokości 5 m, przystosowane do awaryjnego ruchu pojazdów uprzywilejowanych o masie całkowitej minimum 2,5 tony,

6) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się obowiązującą linię frontowej ściany budynku wizualnie tworzącej pierzeję, z dopuszczeniem cofnięcia ściany parteru o maksimum 3 metry lecz pod warunkiem wykonania w obowiązującej linii zabudowy arkad, kolumn, filarów lub słupów,

7) maksymalnej i minimalnej wysokości zabudowy podstawowego budynku - rozumie się wysokość budynku, bez drobnych elementów, detali i akcentów architektonicznych takich jak np. wieżyczki, wykusze, attyki itp. o powierzchni nie przekraczającej 20,0 m^2 w rzucie oraz bez naświetli wewnętrznych klatek schodowych, mierzoną od najniższego punktu terenu przy elewacji frontowej do najwyższego punktu kalenicy dachu skośnego,

8) dachu skośnego- rozumie się dach posiadający skośne połacie dachowe o nachyleniu $35^0 \div 60^0$ na co najmniej 80% sumy długości elewacji budynku, pokryte dachówką w kolorach czerwono-ceglastych,

9) maksymalnej i minimalnej wysokości dachu skośnego - rozumie się

wysokość mierzoną w pionie od okapu do najwyższego punktu kalenicy tego dachu,

10) sektora - rozumie się zespół kolejnych przylegających do siebie działek budowlanych.

§ 3.

Dla obszaru objętego planem ustala się oznaczone na rysunku:

1) linie rozgraniczające tereny - ściśle określone,
2) linie podziału wewnętrznego - ściśle określone,
3) obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: nowo projektowanych i przbudowywanych istniejących,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: nowo projektowanych i przebudowywanych istniejących,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy nowo projektowanych i przebudowywanych oficyn mieszkalno- gospodarczych,
6) nieprzekraczalne linie zabudowy nowej kubatury dobudowywanej do obiektu zabytkowego,
7) miejsce obowiązkowego wizualnego zaakcentowania granicy działki na frontowej elewacji,
8) obiekt zabytkowy do zachowania w całości,
9) obszar obowiązującego ustanowienia służebności przejazdu w poziomie istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
10) obszar obowiązującej zabudowy kubaturowej w poziomie I piętra z służebnością przejazdu w poziomie istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
11) istniejące przejazdy do zachowania,
12) linie wyznaczające sektory,
13) miejsca obowiązujących nasadzeń wysokiej zieleni szpalerowej.

§ 4.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku literami:

1) Mu - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej,
3) Mn - tereny zabudowy jednorodzinnej.

3) Mw - tereny zabudowy wielorodzinnej,
4) K1 - tereny wewnętrznego podstawowego układu komunikacyjnego,
5) K2 - tereny wewnętrznego pomocniczego układu komunikacyjnego,
6) Kx - samodzielny ciąg pieszy.

§ 5.

W związku z wpisem do rejestru zabytków starego miasta w Chodzieży, którego część stanowi obszar objęty niniejszym planem ustala się:

1) zachowanie linii historycznej zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego i ul. Rynek oznaczonej na rysunku obowiązującymi liniami zabudowy,
2) obowiązek uzgadniana decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z organem ochrony dóbr kultury przed wydaniem tej decyzji,
3) obowiązek uzyskania zezwolenia organu ochrony dóbr kultury przed wszczęciem postępowania dotyczącego podziału nieruchomości,
4) obowiązek uzyskania zezwolenia organu ochrony dóbr kultury na wszelkie prace polegające na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, odbudowie i t.p.

§ 6.

Ustala się obowiązujące warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

I. Dla sektorów oznaczonych na rysunku:

1) sektor A:
a) na budynkach nowo projektowanych i przebudowywanych istniejących obowiązują dachy skośne,
b) maksymalna wysokość zabudowy podstawowego budynku -13,0 m,
c) minimalna wysokość zabudowy podstawowego budynku na 80% jego powierzchni zabudowy - 11,5 m,
d) maksymalna wysokość dachu skośnego - 6,0 m,
e) minimalna wysokość dachu skośnego - 3,0 m,
f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych- 3, z dopuszczeniem

poddasza użytkowego jako 4 kondygnacji,

g) maksymalna wysokość drobnych elementów, detali i akcentów architektonicznych takich jak np. wieżyczki, wykusze, attyki itp. o powierzchni nie przekraczającej 15,0 m2 w rzucie - 14,5 m,

2) sektor B:

a) na budynkach nowo projektowanych i przebudowywanych istniejących obowiązują dachy skośne,

b) maksymalna wysokość zabudowy podstawowego budynku -11,5 m,

c) minimalna wysokość zabudowy podstawowego budynku na 80% jego powierzchni zabudowy - 10,0 m,

d) maksymalna wysokość dachu skośnego - 5,0 m,

e) minimalna wysokość dachu skośnego - 2,0 m,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako 3 kondygnacji,

g) maksymalna wysokość drobnych elementów, detali i akcentów architektonicznych takich jak np. wieżyczki, wykusze, attyki itp. o powierzchni nie przekraczającej 15,0 m2 w rzucie - 13,0 m,

3) sektor C:

a) na budynkach nowo projektowanych i przebudowywanych istniejących obowiązują dachy skośne,

b) maksymalna wysokość zabudowy podstawowego budynku - 10,0 m,

c) minimalna wysokość zabudowy podstawowego budynku na 80% jego powierzchni zabudowy - 8,5 m,

d) maksymalna wysokość dachu skośnego - 6,0 m,

e) minimalna wysokość dachu skośnego - 4,5 m,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako 2 kondygnacji,

g) maksymalna wysokość drobnych elementów, detali i akcentów architektonicznych takich jak np. wieżyczki, wykusze, attyki itp. o powierzchni nie przekraczającej 15,0 m2 w rzucie - 11,0 m,

II. Dla terenów oznaczonych na rysunku Mw:

1) przebudowa i modernizacja istniejących budynków nie może powodować:

a) zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury budynków istnieją-

cych poza koniecznością docieplenia budynku i przebudową partii wejściowej,
b) konieczności zmiany dojazdów i dojść do klatek schodowych.

III. Dopuszcza się łączenie przylegających do siebie działek w sektorach i pomiędzy sektorami, pod warunkiem zachowania ustaleń dotyczących oznaczonych na rysunku sektorów i wizualnego zaznaczenia na elewacji frontowej podziału na działki, określonego na rysunku.

IV. Wprowadza się obowiązek krycia dachówką ceramiczną w kolorach od ceglastego do ciemnobrązowego.

§ 7.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

I. Zasada ogólna:
- uwolnienie terenów zabudowy od istniejących sieci, studzienek, komór itp. elementów miejskiego systemu infrastruktury technicznej dokonane winno być staraniem i na koszt właściciela terenu wg wytycznych i warunków gestora danego elementu.

II. Zasady szczegółowe:
1) doprowadzenie wody z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, na uzyskanych odrębnie warunkach dostawcy,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji, na uzyskanych odrębnie warunkach odbiorcy,
3) odprowadzenie ścieków deszczowych powierzchniowo a następnie poprzez układ wpustów ulicznych do kanalizacji ogólnospławnej,
4) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskiej sieci gazowej, na uzyskanych odrębnie warunkach dostawcy,
5) odpady stałe gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych staraniem właścicieli i wywożone na zorganizowane wysypisko,
6) ogrzewanie indywidualne z dopuszczeniem wyłącznie paliwa gazowego i ciekłego lub centralne ogrzewanie zdalaczynne z istniejącej sieci na uzyskanych odrębnie warunkach dostawcy.

§ 8.

Ustala się zasady podziału geodezyjnego terenu:

1) projekt podziału na działki należy sporządzić w oparciu o oznaczone na rysunku linie rozgraniczające tereny ściśle określone oraz linie podziału wewnętrznego ściśle określone, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 punkt 3.

2) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek terenów na warunkach określonych w § 6 pkt III.

§ 9.

Ustala się 30.% stawkę służącą naliczeniu opłaty dla nieruchomości, dla których nastąpi wzrost wartości w związku z uchwaleniem planu.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Chodzieży.

§ 11.

Tracą moc ustalenia uchwały nr VIII/77/91 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 4.12.1991 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

§ 12.

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

Przewodniczący

RADA MIEJSKA W CHODZIEŻY

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Zdzisław Musalf