Uchwała Nr IX/109/2003
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 15 września 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Karczewnik

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. : Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz.220, Nr 62,poz.558, Nr 113,poz.984, Nr 214, poz.1806) oraz art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717) Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje :

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Karczewnik, na obszarze działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 3691 / 5, 3691 / 6, 3691 / 8 oraz części działki 3691 / 7, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1 000, zwanym dalej rysunkiem, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2.1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych odpowiednio na rysunku:

1) tereny zabudowy usług turystycznych - **UT**,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej - **MN**,
3) tereny komunikacji drogowej - **KD**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 o szczególnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczono indywidualnym symbolem literowo-cyfrowym.

3. Ustala się obowiązek sporządzenia, na podstawie inwentaryzacji, kompleksowego projektu zagospodarowania zieleni obejmującego obszar zmiany planu wraz z obrzeżem. Projekt winien zawierać wnikliwą analizę zagadnień krajobrazowych mających podstawowe znaczenie dla lokalizacji.

4. Dla całego obszary zmiany planu ustala się prawo realizacji sieci uzbrojenia terenu.

§ 3. 1. Dla terenów zabudowy usług turystycznych UT, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie usług hotelarskich i gastronomicznych w tym organizacji szkoleń, konferencji itp. oraz innych usług świadczonych turystom i odwiedzającym (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o usługach turystycznych; j.t.: Dz.U. z 2001r. Nr 55, poz.578) lub przeznaczenie na funkcję mieszkalną, lub na działalność usługową zaszeregowaną zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności Gospodarczej (Dz.U. z 1997r. Nr 128, poz.829 z późniejszymi zmianami) w następujących zakresach:
   a) edukacji (wg sekcji „M" Polskiej Klasyfikacji Działalności Gospodarczej, tzw. PKD),
   b) zakwaterowania (wg podklasy 55.23.Z PKD),
   c) lekarskim (wg podklasy 85.12.Z i podklasy 85.13.Z PKD),
   d) paramedycyny (wg podklasy 85.14.A PKD),
   e) opieki (wg podklasy 85.31.A i podklasy 85.31.B PKD),
   f) rekreacji (wg podklasy 92.72.Z PKD),
   g) poprawy kondycji fizycznej (wg podklasy 93.04.Z PKD),
2) dozwoloną wbudowaną funkcję mieszkań właścicielskich lub służbowych zintegrowanych z obiektami podstawowego przeznaczenia; ustalenie nie dotyczy realizacji przeznaczenia pod funkcję mieszkalną,

2. Dla terenu zabudowy usług turystycznych UT, obejmującego d. pałacyk myśliwski (z pocz. XX w.) będący pod ochroną konserwatorską, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) dotyczące historycznego obiektu:
   a) obowiązek zachowania podstawowej formy architektonicznej obiektu z wyłączeniem elementów bryły i detalu architektonicznego pochodzących z przebudowy po pożarze,
   b) obowiązek uzyskania wytycznych konserwatorskich dotyczących warunków adaptacji obiektu na funkcje, o których mowa w ust.1 oraz kompleksowego przywrócenia właściwej formy obiektu (szczególnie: balkony, stolarka okienna i drzwiowa, pokrycie dachowe, wystrój i kolorystyka elewacji) w tym rozwiązania lokalnego ogrzewania obiektu eliminującego wolnostojący stalowy komin,

2) dotyczące projektowanej zabudowy:

a) projekt nowej zabudowy obowiązkowo poprzedzić opracowaniem projektu zagospodarowania zieleni, o którym mowa w § 2 ust. 3, oraz wykonaniem badań geologiczno-inżynierskich z uwagi na płytkie występowanie wód gruntowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają przedłużenia północnej i południowej ściany obiektu historycznego,

c) zabudowa winna charakteryzować się wysokimi walorami formy architektonicznej oraz tworzyć harmonijną całość kompozycyjną z obiektem historycznym przy szczególnym uwzględnieniu zagadnień krajobrazowych w ekspozycji zabudowy od strony jez. Karczewnik,

d) wysokość zabudowy; maksymalnie trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe i nie wyższa od kalenicy głównej obiektu historycznego,

e) dach co najmniej czterospadowy o nachyleniu połaci i wysunięciu okapu maksymalnie zbliżonych do obiektu historycznego (tolerancja: ± 5° i 10 cm),

3) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów nie może przekraczać 35% powierzchni działki.

3. Dla terenu zabudowy usług turystycznych UT 1 ustala się:

1) dozwoloną funkcję uzupełniającą w stosunku do przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, tj.: administracyjno-socjalną, magazynową, garażowo-gospodarczą, parkingową,

2) warunki zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość zabudowy; do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,

b) dach; co najmniej dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci i wysunięciu okapu zbliżonych do obiektu historycznego,

3) obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu oraz prawo rozbiórki istniejącego budynku gospodarczego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§ 4. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej MN, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, ustala się:

1) zachowanie istniejącego budynku z zakazem jego nadbudowy, z wyłączeniem budowy wysokiego dachu, o którym mowa w pkt 3,

2) prawo przebudowy i modernizacji oraz rozbudowy budynku nie przekraczającej o więcej niż 25% istniejącej powierzchni zabudowy; modernizacja obiektu musi obejmować rozstrzygnięcia dotyczące jego całości, zapewniające spójność formy, detalu architektonicznego oraz rozwiązań materiałowych,

3) zalecenie budowy, z mieszkalną funkcją poddasza, dachu wysokiego, bez ścianek kolankowych, symetrycznego co najmniej dwuspadowego o kalenicy głównej w osi podłużnej budynku, nachyleniu połaci i wysunięciu okapu zbliżonych do obiektu historycznego (na terenie UT) i jednakowym z obiektem historycznym kolorze pokrycia dachowego.

2. Dozwolona jest zmiana przeznaczenia wyodrębnionego terenu MN na usługi turystyczne lub inne wymienione w §3 ust. 1 pkt 1 pod warunkiem spełnienia wymogów przestrzennych wynikających z uchwały i rysunku.

3. Dozwolone zmniejszenie działki oznaczonej numerem geodezyjnym 3691 / 6 poprzez wprowadzenie linii podziału równolegle do wschodniego szczytu budynku, w odległości od niego nie mniejszej niż 4,0m.

§ 5. Dla przebudowywanej i nowoprojektowanej zabudowy, przed wystąpieniem o „decyzję na pozwolenie na budowę" - na etapie koncepcji projektów architektoniczno-budowlanych - należy uzyskać pozytywną opinię jednostki organizacyjnej d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa Urzędu Miejskiego w Chodzieży.

§ 6. Dla terenu komunikacji drogi wewnętrznej KD, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) zachowanie istniejących granic działki oznaczonej numerem geodezyjnym 3691 / 7 wyznaczających jego linie rozgraniczające,

2) szerokość jezdni; dwa pasy ruchu po 2,5m.,

3) obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§ 7. 1. Dla obszaru zmiany planu ustala się następujące zasady obsługi i funkcjonowania infrastruktury technicznej:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci, wg branżowych warunków dostawcy,
2) zasilanie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej sieci, wg branżowych warunków dostawcy; na etapie projektowania uzyskać od dostawcy warunki techniczne na usunięcie kolizji z istniejącą i projektowaną siecią telekomunikacyjną,
3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej miejskiej kanalizacji, wg branżowych warunków odbiorcy; dla pasów technicznych podziemnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz niezbędnych terenów do ich obsługi, wpisem do ksiąg wieczystych działek, ustanowić na rzecz Miejskich Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. prawo użytkowania w zakresie prowadzenia prac konserwacyjnych i usuwania awarii sieci,
4) lokalne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przy zachowaniu wymagań ochrony środowiska,
5) lokalne rozwiązanie zaopatrzenia w ciepło,
6) docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny, wg branżowych warunków dostawcy; dozwolone zastosowanie gazu płynnego.

2. Gromadzenie i odprowadzanie stałych odpadów komunalnych prowadzić zgodnie z funkcjonującym na terenie miasta systemem gospodarki odpadami.

§ 8. Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę 30 % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z podjęciem niniejszej uchwały.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 10. Tracą moc ustalenia uchwały Nr VIII / 77 / 91 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 4 grudnia 1991r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Chodzieży na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Eugeniusz Skowiński