Uchwała Nr IX/110/2003
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 15 września 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Kochanowskiego

Na podstawie art. 85 ust.2 stawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717) oraz 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 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Kochanowskiego, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar działek nr 3624, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3607, 3611, 3612, 3619/1, oznaczony na rysunku planu w skali 1:500, zwanym dalej rysunkiem, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem :

1) terenów zabudowy jednorodzinnej rozumie się tereny, na których dopuszcza się lokalizowanie na jednej działce budowlanej:
a) jednego budynku jednorodzinnego, z możliwością prowadzenia w nim wszelkich tradycyjnych usług bytowych, takich jak np. fryzjerstwo, krawiectwo, szewstwo, naprawy szeroko pojętego sprzętu domowego itp., wszelkich usług medycznych, wszelkich usług polegających na pracy biurowej,
b) obiektów garażowo - gospodarczych towarzyszących budynkom jednorodzinnym,

2) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się linię, na której zlokalizowana winna być ściana nadziemna budynku mieszkalnego o długości minimum 6 m i wysokości jednej kondygnacji; dopuszcza się wysunięcie poza nią co najwyżej o 2,0 m elementów partii wejściowej,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię nieprzekraczalną wszystkich obiektów i ich elementów zlokalizowanych na działce,

4) ogrodzenia ochronnego – rozumie się ogrodzenie o wysokości minimum 1,80 m, z materiałów naturalnych, stanowiące przegrodę wytwarzającą cień akustyczny,

5) minimalnej pożądanej wysokości po przekształceniach makroniwelacyjnych – rozumie się wysokość przekształcanego terenu niezbędną do łagodnego nawiązania do wysokości działek sąsiednich.

§ 3. Dla obszaru objętego zmianą planu:

1) ustala się oznaczone na rysunku:
   a) linie rozgraniczające tereny - ściśle określone,
   b) linie podziału wewnętrznego - ściśle określone,
   c) obowiązujące linie zabudowy,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   e) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy,
   f) odcinki ogrodzenia ochronnego,
   g) rejony koniecznych przekształceń makroniwelacyjnych,
   h) minimalne pożądane wysokości po przekształceniach makroniwelacyjnych,
   i) rejon niezbędnego porządkowania i umocnienia skarpy,

2) określa się jako korzystne:
   a) kierunek możliwego połączenia ulicy osiedlowej z istniejącą drogą gminną,
   b) proponowany przebieg grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej,
   c) proponowany przebieg wodociągu,
   d) proponowany przebieg gazociągu.

§ 4. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku literami:

1) Mj - tereny zabudowy jednorodzinnej,
2) Z – tereny zieleni nieurządzonej,
3) K - tereny komunikacji,

2. Wprowadza się indeksy liczbowe wyróżniające tereny o podobnym przeznaczeniu lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania.

§ 5. Ustala się obowiązujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku:

1) Mj1:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
b) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego - maksimum 1,10 m ponad poziomem terenu,
c) wysokość budynku garażowo - gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 3,0 m wysokości w świetle kondygnacji,
d) maksymalna całkowita sumaryczna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,

2) Mj 2:

a) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji,
b) na budynku mieszkalnym obowiązują dachy skośne, minimum dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych $30^0 \div 45^0$,
c) przy użytkowym wykorzystaniu poddasza na pobyt ludzi obowiązuje przeciwdźwiękowe zabezpieczenie dachu na użytkowej wysokości poddasza od strony terenów kolei,
d) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,60 m ponad poziomem terenu,
e) wysunięcie okapu poza lico ściany budynku mieszkalnego -minimum 30 cm,
f) wysokość budynku garażowo - gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 3,0 m wysokości w świetle kondygnacji,
g) na budynku garażowo - gospodarczym obowiązuje dach skośny

o minimalnym pochyleniu połaci dachowej - 25^0,

h) maksymalna całkowita sumaryczna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki,

3) Mj 3:

a) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji,

b) na budynku mieszkalnym obowiązują dachy skośne, minimum dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych $30^0 \div 45^0$,

c) przy użytkowym wykorzystaniu poddasza na pobyt ludzi obowiązuje przeciwdźwiękowe zabezpieczenie dachu na użytkowej wysokości poddasza od strony terenów kolei,

d) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,60 m ponad poziomem terenu,

e) wysunięcie okapu poza lico ściany budynku mieszkalnego- minimum 30 cm,

f) wysokość budynku garażowo - gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 3,0 m wysokości w świetle kondygnacji,

g) na budynku garażowo - gospodarczym obowiązuje dach skośny o minimalnym pochyleniu połaci dachowej - 25^0,

h) maksymalna całkowita sumaryczna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki,

i) dopuszcza się podniesienie minimalnej pożądanej wysokości po przekształceniach makroniwelacyjnych o nie więcej niż 1,0 m,

4) Z1:

- obowiązują nasadzenia zieleni średniowysokiej od strony terenów kolei oraz intensywnej wysokiej od strony terenów K,

5) Z2:

a) obowiązuje służebność dojazdu do działki nr 3623,

b) dopuszcza się możliwość scalenia całego terenu Z2 lub jego części z działkami nr 3623, 3625 i 3626,

6) Z3:

- obowiązuje zachowanie przejścia pieszego i dojazdu do górnego tarasu terenów Z4,

7) Z4:

a) wprowadza się obowiązek uporządkowania i umocnienia skarpy w rejonach określonych na rysunku,
b) dopuszcza się możliwość podziału części terenów Z4 i zbycia tych części na powiększenie istniejących działek przy ul. Kochanowskiego, a przyległych do terenów Z4 pod następującymi warunkami:
- makroniwelacja terenu musi doprowadzić do wytworzenia dolnego tarasu dostępnego od strony działek, o których mowa wyżej,
- uporządkowana i wzmocniona skarpa winna stanowić teren dostępny od Z3 .

8) K:

a) ulica osiedlowa klasy dojazdowej – publiczna,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
c) dwa pasy ruchu po 2,5 m,
d) nawierzchnia wykonana z elementów ażurowych o poprzecznym spadku w kierunku terenów Z1, umożliwiających powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych.

§ 6. 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.

§ 7. Ustala się zasady uzbrojenia technicznego i gospodarki komunalnej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu miejskiego na zasadach określonych przez dostawcę,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowany istniejący system miejski na warunkach dostawcy energii, określonych zgodnie z obowiązującymi zasadami zawartymi w Prawie energetycznym,

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) docelowo do rozbudowanego w ulicy K1 miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez indywidualne urządzenia podnoszenia ścieków i dalej do oczyszczalni ścieków,
   b) tymczasowo do indywidualnych zbiorników szczelnych opróżnianych okresowo i wywożonych do oczyszczalni przystosowanej do przyjmowania ścieków dowożonych,

4) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo, a z dachów poprzez indywidualny system rozsączania na terenie działki,

5) wytwórca wszelkich powstałych odpadów jest zobowiązany do postępowania z nimi w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. nr 62 z 2001 roku, poz.628),

6) ogrzewanie - rozwiązanie indywidualne w ramach działki budowlanej.

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

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 10. 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.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Eugeniusz Banaszak