UCHWAŁA NR XXVI/263/2005
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 6 czerwca 2005 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Topolowej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiana: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) oraz art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. Z 2003 r. Nr 80 poz. 717 zmiana: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492)

Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

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

2. Granice obszaru objętego zmianą planu, na terenie miasta Chodzieży, (to teren działek o numerach: 4177- 4182, 4183(część), 4185, 4186, 3010/4 oznaczone są na rysunku zmiany planu w skali 1:500, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:
a) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
b) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na wyznaczonym obszarze;
2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu;
3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania obiektu budowlanego i dotyczy to lokalizacji budynku mieszkalnego;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę; obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;

5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
6) **usługach** (lokalizowanych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), należy przez to rozumieć w szczególności:
   a) działalność związaną z prowadzeniem interesów (prawniczą, rachunkowość, doradztwo, projektowanie w zakresie architektury, inżynierii, informatyki itp.)
   b) ochronę zdrowia: gabinety lekarskie, stomatologiczne, rehabilitacyjne, zabiegowe, masażu itp.,
   c) usługi: fryzjerstwo, kosmetyka, szewstwo, magiel, zegarmistrzostwo, jubilerstwo, krawiectwo itp.;
7) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych albo jednym lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku;
8) **terenach usługowo-produkcyjnych** - należy przez to rozumieć w szczególności, teren przeznaczony pod lokalizację:
   a) usług: kultury, sportu, hotelowych, rozrywkowych, ochrony zdrowia i opieki socjalnej, administracji, obsługi bankowej i ubezpieczeniowej, handlu, gastronomii, itp...
   b) usług wynajmu, naprawy i diagnostyki: sprzętu, maszyn, samochodów itp... skup, przetwarzanie (suszenie, mrożenie, sortowanie, pakowanie itp..) magazynowanie i sprzedaż towarów, itp...
   sprzedaż, produkcję, pakowanie itp..: artykułów spożywczych i napojów, odzieży, wyrobów z drewna, metalowych wyrobów gotowych, wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych i z pozostałych surowców niemetalicznych, itp...
   c) wybór lokalizacji funkcji określonej w pkt 8a wyklucza możliwość lokalizacji funkcji określonej w pkt 8b i odwrotnie;
9) **terenach produkcyjno-usługowych** - należy przez to rozumieć w szczególności, teren przeznaczony pod lokalizację produkcji i świadczeniu usług w zakresie tej produkcji np.: produkcję i sprzedaż odzieży, artykułów spożywczych i napojów, wyrobów z drewna, metalowych wyrobów gotowych, wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych i z pozostałych surowców niemetalicznych, itp...

§ 3. 1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują:
1) obszary przyrodnicze oraz pomniki przyrody objęte ochroną prawną, a teren leży poza obszarem chronionego krajobrazu - obszar nie wymaga ustalenia zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
2) obszary przestrzeni publicznej wymagające określenia ograniczeń i zasad w zagospodarowaniu;
3) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
1) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości;
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Na całym obszarze objętym zmianą planu, ustala się zakaz prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko od których jest wymagane obligatoryjne sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Przeznaczenie terenów

§ 5. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczony na rysunku **UP;**
2) teren zabudowy produkcyjno-usługowej - oznaczony na rysunku **PU;**
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku **MN;**
4) teren drogi publicznej - oznaczony na rysunku **KD;**
5) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku **KDW;**
6) teren urządzeń elektroenergetyki - oznaczony na rysunku **E.**

§ 6. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
2) obowiązujące linie zabudowy;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) linie podziału wewnętrznego;
5) wymagane usytuowanie kalenicy.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. Przed przystąpieniem do robót ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakres nadzoru archeologicznego, przy wykonywaniu wykopów pod inwestycję.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej **UP** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczeniem podstawowym jest nieuciążliwa funkcja usługowa oraz funkcje produkcyjne związane z tą usługą, dopuszczalnym funkcja mieszkaniowa;
2) na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy prawo do przebudowy i rozbudowy istniejących budynków w celu dostosowania ich do nowych funkcji oraz budowy nowych;
3) przy rozbudowie obiektu należy nie przekraczać istniejącej wysokości obiektu;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 0,20 powierzchni działki;
5) należy zagospodarować zielenią min. 10% powierzchni działki, zieleń należy nasadzić wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
6) na terenie działki dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
7) dla sieci infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji ściekowej, sieci wodociągowej i elektroenergetycznej) realizowanej na terenie działki należy zapewnić służebność i dostępność w czasie budowy i eksploatacji sieci;
8) na terenie własnej działki należy zapewnić odbiór wód opadowych i roztopowych.

§ 9. Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej **PU** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczeniem podstawowym jest nieuciążliwa funkcja produkcyjna, dopuszcza się funkcje usługowe związane z funkcją podstawową;
2) na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy prawo do budowy nowego i przebudowy oraz rozbudowy istniejącego budynku w celu dostosowania go do nowych funkcji;
3) nowy obiekt należy realizować o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej z dachem min. dwuspadowym o kącie pochylenia połaci min. 20°,
4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 0,50 powierzchni działki
5) na terenie własnej działki należy zapewnić odbiór wód opadowych i roztopowych.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się następujące warunki zabudowy zagospodarowania i podziału:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna, dopuszczalnym funkcja usługowa;
2) prawo do realizacji na działce budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego jako zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
3) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia przeznaczona pod ww. funkcję nie przekroczy 30% powierzchni mieszkalnej;
4) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
5) budynek mieszkalny należy usytuować w obowiązującej linii zabudowy, przy dachu dwuspadowym, kalenicą równoległe do drogi;
6) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga w stromym dachu) i do 9,5 m od poziomu terenu, budynku gospodarczego o wysokości 1 kondygnacji;
7) budynki należy realizować z dachem stromym min. dwuspadowym o kącie pochylenia połaci:
   a) dla budynku gospodarczego - min. 20°,
   b) dla budynku mieszkalnego od 38°- 45°;
8) kolorystyka zabudowy: elewacje budynków winny być wykonane w jasnych barwach, dachy w kolorze czerwono-pomarańczowym;
9) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 15,0 m i maksymalna intensywność zabudowy do 0,30 całkowitej powierzchni działki;
10) pod powierzchnię biologicznie czynną (zieleń) należy przeznaczyć min. 20% powierzchni działki;
11) dla sieci infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji ściekowej, sieci wodociągowej i elektroenergetycznej) realizowanej na terenie działki należy zapewnić służebność i dostępność w czasie budowy i eksploatacji sieci;
12) na rysunku pokazano podział terenu na działki, łącznie wyznaczono 4 działki,
13) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch kolejnych działek,
14) na powiększonej działce obowiązują warunki zabudowy określone w § 10.

§ 11. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **E** ustala się:

1) prawo do budowy stacji transformatorowej i zagospodarowania terenu działki zielenią;
2) w przypadku braku potrzeby budowy stacji transformatorowej, istnieje możliwość, włączenia tego terenu do przyległej działki.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) dla drogi publicznej **KD** o jednej jezdni dwupasowej - poszerza się linie rozgraniczające ulicy Buczkowskiej do 12,0 m;
2) dla drogi niepublicznej wewnętrznej o jednej jezdni dwupasowej **KDW** ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
   b) w liniach rozgraniczających drogi prawo do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
   c) należy zapewnić służebność na dostęp do terenu w czasie budowy sieci infrastruktury technicznej i w czasie ich eksploatacji;
3) droga wewnętrzna **KDW** posiada powiązanie z drogą publiczną ulicą Topolową;
4) wskaźniki w zakresie komunikacji:
   a) dla terenu zabudowy **UP i PU** należy wyznaczyć na działce 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych lub klientów oraz odpowiednią do funkcji ilość miejsc dla samochodów dostawczych,
   b) dla terenu zabudowy jednorodzinnej **MN** należy na każdej działce wyznaczyć min. 2 miejsca parkingowe, w tym w garażu.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zasilanie w energię elektryczną liniami kablowymi ze stacji transformatorowej z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Topolowej;
3) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej w ul. Buczkowskiej poprzez układ kanałów grawitacyjnych istniejącej i projektowanej sieci ściekowej na miejską mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po oczyszczeniu do wymaganego poziomu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i na oczyszczalnię wód;
5) gospodarka cieplna rozwiązana indywidualnie, z lokalnych źródeł ciepła;
6) miasto posiada zorganizowany system usuwania odpadów; gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na urządzone wysypisko śmieci;
7) dla odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy uzyskać stosowną zgodę na wytwarzanie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

Przepisy końcowe

§ 14. Zgodnie z art.15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży .

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Eugeniusz Skowroński