RADA MIEJSKA
w Chodzieży

Uchwała Nr XXII/181/08
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 26 maja 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Jana Kochanowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 zmiany : Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558,Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr173 poz.1218), art. 20 ust.1, art. 34 ust.1, art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 zmiany: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2007r. Nr 127 poz. 880), Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

§ 1

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

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczenia działek nr ewid.3809 i 3810, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1: 1 000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są :
   1) rysunek, o którym mowa w ust.2 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem nie występują:
   1) obiekty i tereny chronione wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego,
   2) obiekty i tereny podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3

1. W celu zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
   1) zakaz zwiększania kąta nachylenia skarpy graniczącej z terenem kolejowym (dz. nr ewid. 3732),
   2) możliwość lokalizacji tylko takich przedsięwzięć, które uwzględniają potrzeby ochrony środowiska w zakresie powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem i promieniowaniem jonizującym,

3) zbiorowe zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i gospodarkę odpadami.

2. Obszar objęty planem stanowi teren, dla którego w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska ustalony został dopuszczalny poziom hałasu.

3. Dla zapewnienia ochrony dziedzictwa archeologicznego, na obszarze objętym planem, ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu, do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia prac archeologicznych.

§ 4

1. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów,
   2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
   3) obowiązujące linie zabudowy,
   4) obowiązujący kierunek przeważającej kalenicy dachu,
   5) zasada obsługi komunikacyjnej,
   6) usytuowanie budynku przy granicy działki,
   7) zasada podziału na działki budowlane,
   8) strefa wyłączona z zabudowy, wzdłuż linii średniego napięcia,
   9) pas infrastruktury z obowiązującą służebnością,
   10) integralna część nieruchomości.

2. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2, nie wyklucza lokalizacji poza tą linię elementów budynku takich jak: zadaszenia, wykusze, ryzality, okapy, schody.

3. Obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 3, wyznacza główna elewacja budynku. Poza tą linią mogą znajdować się okapy, ryzality, wykusze, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku:
   1) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
   2) tereny zabudowy mieszkaniowo–usługowej – **MU**.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 6

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny dla których ustalono inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem.

§ 7

W celu zachowania ładu przestrzennego ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyznaczonego terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej (**MN**), o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 1:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
2) możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczo –garażowego

3) możliwość zmiany dachu płaskiego na stromy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako drugiej kondygnacji,
4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni działki,
5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych lub garażowych w granicach działki budowlanej.

§ 8

Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej (**MU**), o których mowa w § 5 ust.1 pkt 2, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

1. teren MU 1 – projektowanej zabudowy mieszkaniowo- usługowej :
   1) przeznaczenie na cele mieszkaniowe jednorodzinne, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2, i usługowe takie, jak : drobny handel, usługi fryzjerskie, biurowe, gabinet masażu, które nie będą powodowały generowania znacznego ruchu samochodowego,
   2) na dwóch odrębnych działkach, wydzielonych zgodnie z rysunkiem, możliwość lokalizacji po jednym budynku gospodarczo-garażowym oraz po jednym budynku lub zespole połączonych dwóch budynków mieszkalnego i usługowego, o kierunku przeważającej kalenicy dachu obiektu lub części obiektu o największej kubaturze – wg rysunku,
   3) budynek mieszkalny lub część mieszkalna zespołu budynków:
      - z poziomem wejścia nie wyższym niż 66,50m n.p.m.- dla obiektu w północnej części działki i nie wyższym niż 64,50m n.p.m.- dla obiektu w południowej części działki,
      - o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako drugiej kondygnacji,
      - z dachem stromym symetrycznym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
      - o wysokości ścianki kolankowej na poziomie poddasza nie wyższej niż 0,60m,
   4) budynek usługowy lub część usługowa zespołu budynków:
      - z poziomem wejścia nie wyższym niż 0,50m od poziomu terenu,
      - o wysokości do I kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako drugiej kondygnacji,
      - z dachem stromym symetrycznym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
      - o wysokości ścianki kolankowej na poziomie poddasza nie wyższej niż 0,60m,
   5) budynek gospodarczo – garażowy wolno stojący:
      - o wysokości I kondygnacji nadziemnej,
      - z dachem stromym, z zakazem stosowania ścianki kolankowej, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
   6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 25% powierzchni działki,
   7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości stosownej do przeznaczenia i sposobu zabudowy w granicach działki budowlanej,
   8) na całym obszarze obowiązuje służebność dostępu do istniejącej sieci infrastruktury technicznej – napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oraz sieci kanalizacyjnej biegnącej równolegle do ulicy,
   9) możliwość podziału na dwie działki budowlane – wg rysunku,

2. teren MU 2 – projektowanej zabudowy mieszkaniowo- usługowej :

1) przeznaczenie na cele mieszkaniowe jednorodzinne, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 i usługowe takie, jak : handel, usługi fryzjerskie, biurowe, gabinety masażu, diagnostyka i mechanika samochodowa (do dwóch stanowisk), które nie będą powodowały generowania znacznego ruchu samochodowego,
2) kierunek przeważającej kalenicy dachu obiektu lub części obiektu o największej kubaturze – wg rysunku,
3) budynek mieszkalny lub część mieszkalna zespołu połączonych budynków:
   - z poziomem wejścia nie wyższym niż 68,20m n.p.m.,
   - o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako drugiej kondygnacji,
   - z dachem stromym symetrycznym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
   - o wysokości ścianki kolankowej na poziomie poddasza nie wyższej niż 0,60m,
   - o kierunku przeważającej kalenicy dachu – wg rysunku,
4) budynek usługowy lub część usługowa zespołu połączonych budynków:
   - z poziomem wejścia nie wyższym niż 0,50m od poziomu terenu,
   - o wysokości do I kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako drugiej kondygnacji,
   - z dachem stromym symetrycznym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
   - o wysokości ścianki kolankowej na poziomie poddasza nie wyższej niż 0,60m,
5) zabudowa gospodarczo-garażowa:
   - o wysokości I kondygnacji nadziemnej,
   - z dachem stromym, z zakazem stosowania ścianki kolankowej, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 25% powierzchni działki,
7) możliwość korekty istn. podziału – wg rysunku,
8) obowiązek zapewnienia służebności dostępu do sieci kanalizacyjnej biegnącej równolegle do ulicy.

§ 9

1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
   2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie,
   3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie,
   4) zasilanie w gaz – z istniejącej sieci gazowniczej,
   5) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
   6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw i urządzeń spełniających wymogi ochrony środowiska,
   7) obsługa telekomunikacyjna – z istniejącego systemu łączności,
   8) usuwanie odpadów – poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz stosownie do przepisów szczególnych w tym zakresie.

2. Wobec ustaleń ust.1 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 10
Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – **30 %** stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 12
Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVIII/357/2006 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 maja 2006r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.Chodzieży (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 113 z dnia 18 lipca 2006r).

§ 13
Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

DS.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Maciej Szulniński