Uchwała Nr LII/455/10
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 28 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Buszczaka.

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 ze zmianami: 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, Nr 173 poz.1218, Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, Dz.U. z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157poz. 1241, Dz.U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz.675), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 ze zmianami: 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 2007 r. Nr 127 poz.880, Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz.U. z 2010 r. Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043),

Rada Miejska w Chodzieży

uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Buszczaka, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są :

1) rysunek planu, o którym mowa w ust.2, zwany dalej rysunkiem stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze 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 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;
2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) tereny, które mogą być objęte scaleniem i ponownym podziałem nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku :
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów i niewystępujące w ewidencji gruntów;
2) obowiązująca elewacja wejściowa;
3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

§4.1 Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług wytwórczych związanych z działalnością produkcyjną oraz handlu paliwami i pojazdami mechanicznymi; oznaczenie na rysunku – **U**.

2. Dla terenów zabudowy usługowej, o których mowa w ust.1 ustala się prawo adaptacji całości istniejącej zabudowy lub jej części na funkcje z zakresu ustalonego przeznaczenia, w szczególności, gastronomię, pensjonat, biuro turystyczne, itp.

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

§6. Dla wyznaczonych terenów zabudowy usługowej (U), o których mowa w §4 ust.1, ustala się następujące warunki przekształceń oraz zabudowy i zagospodarowania:
1) zachowanie istniejącego budynku; dopuszcza się przekształcenie na cele powiązania z projektowaną zabudową z wyłączeniem nadbudowy;
2) projektowana zabudowa o wysokości I-II kondygnacji – w tym poddasze użytkowe przy dachu wysokim wielospadowym, w tym naczółkowym symetrycznym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30–45°; dopuszcza się wysokość III kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) wyłącznie przy zastosowaniu identycznej formy dachu (mansardowy), jak na budynku istniejącym i wysokości nie większej niż 12.5m powyżej poziomu terenu; obowiązek uzgodnienia projektu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
3) łączna powierzchnia zabudowy (istniejąca i projektowana) w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 70%;
4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
5) obowiązek nasadzenia zieleni, wzdłuż pn-zach. granicy terenu, o doborze gatunkowym dostosowanym do warunków siedliskowych, wskazane wykorzystanie walorów rz. Bolimki w kształtowaniu projektowanej zabudowy;
6) zakaz grodzenia nieruchomości w linii rozgraniczającej teren U od strony pd-wsch. oraz pn-zach. - na odcinku wyznaczonym przez pn-zach. narożnik istn. budynku i zachodni narożnik działki ewid. nr 2859;
7) miejsca parkowania samochodów osobowych zapewnia istniejący parking położony poza granicami planu (działka ewid. nr 2860/1).

§7. Dla terenu objętego planem zapewnione jest powiązanie zewnętrzne z istniejącą drogą główną (ul. Buszczaka) – w ciągu drogi wojewódzkiej.

§8.1 Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, podłączonej do systemu wodociągowego miasta;
2) zasilanie w energię elektryczną –z istniejącego systemu elektroenergetycznego;

3) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazociągowej;
4) zaopatrzenie w ciepło– ze źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw : gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;
5) odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej sieci kanałów sanitarnych;
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej sieci kanałów deszczowych;
7) zagospodarowanie mas ziemnych i odpadów w sposób selektywny w wyznaczonych miejscach, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz stosownie do przepisów odrębnych w tym zakresie;
8) obsługa telekomunikacyjna – poprzez istniejący, rozbudowywany system łączności telefonicznej.

2. W związku z ustaleniami ust. 1 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§9. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:
1) techniczne uzbrojenie terenu: zbiorowe zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz odbiór ścieków bytowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
2) komunalny system odbioru odpadów;
3) zachowanie zieleni naturalnej.

§10. W celu ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę – 30%.

§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 XVII/178/ 2004 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 26 maja 2004r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Chodzieży w rejonie ulic: Buszczaka, Jagiełły i Młyńskiej. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 117 z dnia 22 lipca 2004r.).

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LII/455/10
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 28 września 2010 r.

Stwierdzenie

zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 ze zmianami: 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 2007 r. Nr 127 poz.880, Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz.U. z 2010 r Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043),

Rada Miejska w Chodzieży

stwierdza

zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Buszczaka z ustaleniami ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży

(uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 24 października 2006r.).

UZASADNIENIE

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ul. Buszczaka uwzględniono wyznaczony w studium zasięg obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz zasady dysponowania wyodrębnionymi terenami. Uchwalenie dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży poprzedzało stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium (załącznik nr 3 do uchwały Nr XVII/178/2004 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 26 maja 2004r.). Plan dla rejonu ul. Buszczaka obejmuje obszar przeznaczony pod zabudowę w dotychczasowym planie, stąd jego ustalenia są również zgodne ze studium.

DS.

U Z A S A D NI E N I E

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulicy Buszczaka.

Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę Nr XXXVIII/327/09 z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Buszczaka.
Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia uchwały Nr XVII/178/2004 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Buszczaka, Jagiełły i Młyńskiej.

Tereny objęte zmianą określone zostały jako tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług wytwórczych związanych z działalnością produkcyjną oraz handlu paliwami i pojazdami mechanicznymi.
Usługi prowadzone w granicach obszaru objętego projektem planu sprowadzać się będą do świadczenia usług turystycznych , np. gastronomicznych (restauracja, kawiarnia), hotelarskich (pensjonat) itp.
Wymienione powyżej usługi świadczone są już obecnie - w granicach omawianego obszaru funkcjonuje pensjonat i restauracja.

Burmistrz Miasta Chodzieży przeprowadził tryb formalny sporządzenia planu oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.
W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży oraz spełnia oczekiwania właścicieli istniejących działek, a zatem podjęcie uchwały jest uzasadnione.

DS.