Uchwała Nr LII/457/10
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 28 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego.

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 157 poz. 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:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:500.

3. Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkalno-usługowa.

4. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
2) stwierdzenie zgodności niniejszego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu;
2) zachowanie interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych z zakresu ochrony środowiska , powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia;
3) symbole poszczególnych terenów funkcjonalnych;
4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 3. Teren objęty planem:
1) nie wymaga scalenia i podziału;
2) nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. Użyte w planie określenia oznaczają:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania zabudowy. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy; dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy: balkonów, schodów zewnętrznych, daszków, zjazdów do garaży. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynku oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
2) obowiązująca linia zabudowy - linia zgodnie z którą należy lokalizować ścianę frontową zabudowy;
3) maksymalna wysokość budynku – mierzona jest od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu kalenicy dachu. Wysokość tą mierzy się bez drobnych elementów, detali i akcentów architektonicznych, nie przekraczających w rzucie 20,0 m^2 , a także bez naświetli wewnętrznych klatek schodowych;
4) wysokość dachu – liczona w pionie od okapu do najwyższego punktu kalenicy tego dachu.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne.
1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MS/U ustala się:
   1) teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej;
   2) nakaz lokalizacji usług co najmniej w parterze budynku;
   3) dopuszcza się wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego obiekty gospodarcze lub garażowe obsługiwane wyłącznie z drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa stanowiąca uzupełnienie pierzei ulicy Wojska Polskiego;
   2) nakaz szczytowego usytuowania budynku do ulicy Wojska Polskiego;
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;
   4) zakaz lokalizacji balkonów, logii, wykuszy, wieżyczek, jak również filarów, arkad i słupów w elewacji frontowej – od ul. Wojska Polskiego;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga w dachu stromym;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m do kalenicy,
   8) dachy strome:
      a) o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0 do 60^0 ,
      b) o wysokości nie wyższej niż 6,0 m,
      c) kryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwieni-ceglastym,
      d) dopuszcza sie doświetlenie poddasza poprzez:
         - okna połaciowe
         - niewielkie lukarny nie przekraczające w rzucie 4,0 m^2 ;
   9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż linii rozgraniczającej teren od dróg;
   10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5 %;
   11) zasady parcelacji: zakaz podziału terenu.

3. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
   1) powiązania obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewnia istniejąca przyległa droga wewnętrzna - poza obszarem planu;
   2) obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi publicznej – ul. Wojska Polskiego oraz poprzez drogę wewnętrzną ze zjazdem z ul Staszica;
   3) miejsca postojowe dla:
      a) zabudowy mieszkaniowej oblicza się według wskaźnika - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
      b) usług oblicza się wg wskaźnika 1 miejsce postojowe / 90m^2 powierzchni użytkowej.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej
   1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
   2) odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
   3) wód opadowych i roztopowych z dachów do istniejącej kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie ww. wód na obszar własnej działki bez naruszenia interesu osób trzecich;
   4) zasilanie w gaz – z istniejącej sieci gazowej;
   5) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
   6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem zastosowania ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: olej, gaz, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - takie jak: kolektory słoneczne lub centralne ogrzewanie zdalaczynne z istniejącej sieci;
   7) obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych;
   8) zagospodarowanie odpadów - przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów w pojemnikach ustawionych na posesji, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów; zagospodarowanie odpadów winno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz gminnym planem gospodarki odpadami;
   9) nowe sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne;
   10) do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej użytkownik jest zobowiązany zapewnić dostęp lub przebudować kolizyjne odcinki;
   11) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę podziemnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury poprzez zmianę parametrów, przekrojów i przebiegów.

5. W związku z ustaleniami ust. 4 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska:
   1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, dla podstawowej funkcji terenu;
   2) masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej wyposażyć w przegrody budowlane o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

§ 7. Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego.
Obszar planu znajduje się w strefie A starego miasta, dla którego mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na obszarze planu ustala się:
   1) realizacja nowego obiektu nie wpłynie na pogorszenie stanu technicznego obiektu zabytkowego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, tj. przy ul. Wojska Polskiego 30;
   2) obowiązek uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót przy zabytku – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z inwestycją ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) likwidację istniejącego przejścia i przejazdu, prowizorycznych oraz nietrwałych lub substandardowych form zagospodarowania terenu;
2) wymagania określone w ustaleniach szczegółowych dotyczące geometrii dachu dotyczą głównych połaci dachowych;
3) dopuszcza się podpiwniczenie obiektu oraz zastosowanie ścianek kolankowych na poddaszu;
4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych, zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 10. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIX/278/2001 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 113 poz. 2161).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LII/457/10
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 przy ul. Wojska Polskiego 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

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr geod. 2364/1, położonej przy ul. Wojska Polskiego obejmuje tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe. Przeznaczenie terenu stanowi kontynuację istniejącej zabudowy śródmiejskiej. Działka znajduje się w obszarze wskazanym w studium pod zabudowę, a także w strefie A starego miasta, dla której mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ustalenia niniejszego planu zachowują kierunek rozwoju miasta, zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży.

DS.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LII/457/10
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 28 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego.

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 2007r. Nr 127 poz.880, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1227, Nr 220 poz.1413, Dz.U. z 2010r. Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043),

Rada Miejska w Chodzieży
postanawia, co następuje:

§1. Nie uwzględnić przedstawionych przez Burmistrza Miasta Chodzieży nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego :

1) o uściślenie następujących zapisów:
   - „dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki”,
   - „maksymalna powierzchnia zabudowy : 90%”,
   - określenie koniecznej odległości zabudowy od granicy działki nr 2362, uwzględniającej ochronę zabytkowej ściany oraz wymogi technicznych warunków zabudowy – ściana z otworami okiennymi.

Uzasadnienie:

Zapisy, o których mowa w pkt 1. nie wymagają uściślenia, zostały określone w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan daje tylko możliwość lokalizacji zabudowy na granicy. Z uwagi na bardzo mały obszar opracowania planu daje się możliwość zabudowy działki maksymalnie do 90%, tym bardziej, że projektowana zabudowa stanowi uzupełnienie pierzei ul. Wojska Polskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w jak najszerszym możliwym zakresie, co nie zwalnia z konieczności przestrzegania przepisów Prawa budowlanego i warunków technicznych dot. lokalizacji budynków.

Odległość projektowanego budynku od granicy zabytkowej ściany z otworami okiennymi zależeć będzie od uzgodnienia projektu budowlanego z WWKZ oraz przepisów Prawa budowlanego.

§2. Pozostała uwaga nie stanowi uwagi do projektu planu, ponieważ nie kwestionuje, ani w żaden sposób nie odnosi się do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie jej rozpatrzenia.

Sugestia odnosi się do zmiany sposobu zagospodarowania działki o nr geod. 2362, która nie jest objęta zakresem opracowania omawianego planu.

Rozpoczęcie i prowadzenie tej procedury zmiany planu jest niezależne od niniejszego planu.

DS.

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego.

Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę Nr XXVI/221/08 z dnia 30 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ulicy Wojska Polskiego.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia uchwały Nr XXIX/278/2001 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 07 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży przy ul. Wojska Polskiego.

Teren objęty miejscowym planem stanowi teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zlokalizowanej na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego. Celem zmiany planu było przesunięcie linii zabudowy projektowanego budynku do linii istniejących obiektów, tworzących pierzeję ulicy Wojska Polskiego.

Za lokalizacją przyszłego budynku w pierzei ulicy przemawiają względy zarówno estetyczne jak i techniczne.

Burmistrz Miasta Chodzieży przeprowadził tryb formalny sporządzenia planu oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, wniesione zostały uwagi dotyczące uściślenia zapisów planu. Z uwagi na fakt, że zapisy planu są wystarczające i nie wymagają uściślenia, zostały określone w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , Burmistrz Miasta Chodzieży uwag nie uwzględnił.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży oraz spełnia oczekiwania właścicieli istniejącej działki.

W związku z tym, że istniejące uzbrojenie techniczne w ulicy Wojska Polskiego zapewnia obsługę terenu objętego planem, gmina nie poniesie wydatków w zakresie inwestycji infrastruktury technicznej oraz dróg, stanowiących zadania własne gminy, a zatem uchwalenie planu jest uzasadnione.

DS.