Uchwała Nr XIV/117/11
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Buszczaka i Topolowej.

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, 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 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, Dz.U z 2011r. Nr 21 poz.113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 217 poz. 1281), art. 20 ust.1 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 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 130 poz.871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Dz.U. z 2011 r. Nr 32 poz.159, Nr 153 poz. 901), Rada Miejska w Chodzieży uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/421/10 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 31 maja 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Buszczaka i Topolowej oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, przyjętym uchwałą Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Buszczaka i Topolowej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenu, położonego w obszarze określonym w ust. 2, na teren usług.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) kierunku obsługi komunikacyjnej – należy przez to rozumieć granicę działki, przy której możliwe jest lokalizowanie zjazdów z drogi publicznej na teren działki;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszelkich elementów, zaliczanych do kubatury budynków lub obiektów, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
3) usługach związanych z obsługą komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć stacje paliw, myjnie samochodowe, parkingi, warsztaty napraw samochodowych, stacje diagnostyczne, punkty sprzedaży samochodów, części samochodowych i akcesoriów;
4) wskaźniku intensywności zabudowy działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce do powierzchni działki, którego wartość nie może być przekroczona;
5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć rząd drzew lub zwarty żywopłot z krzewów gatunków zimozielonych, o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m.

§2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) obiekty i tereny chronione wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego;
2) obiekty i tereny podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
4) tereny wymagające scalenia i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza dotychczasowym sposobem zagospodarowania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenu – teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

§4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z zasadami określonymi w §6;
2) obowiązek ochrony akustycznej terenów podlegających tej ochronie, w zakresie emisji hałasu na te tereny, według przepisów odrębnych;
3) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej – według rysunku planu.

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§5. Na terenie **U** ustala się:
1) realizację zabudowy usługowej, w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej;
2) lokalizację obiektów budowlanych, z zachowaniem określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na załączniku graficznym od strony drogi krajowej nr 11:
a) dla myjni samochodowych wraz z wiatą i kontenerem technologicznym w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni,
b) dla obiektów innych, nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii;
5) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w formie wiat, z zachowaniem określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
6) dopuszcza się realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, obiektu tymczasowego służącego obsłudze obiektów usługowych, jednak wyłącznie bezpośrednio przy granicy z działką nr 2898;
7) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej;
8) powierzchnię zabudowy działki do 60 %;
9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki do 1,1;
10) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 5 %;
11) gabaryty nowej zabudowy:
a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, licząc od poziomu parteru, od 2,5 do 7 m npt.,
c) wysokość obiektów służących obsłudze obiektów usługowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, od 2,5 do 4,0 m licząc od poziomu parteru,
d) dach jednospadowy o nachyleniu połaci dachowej do 20º,

e) pokrycie dachu blachą lub blacho dachówką;
12) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony ul. Buszczaka i Topolowej;
13) dopuszcza się sytuowanie elementów i instalacji reklamowych;
14) zasady i warunki podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
15) obsługa komunikacyjna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
16) istniejący zjazd z ulicy Topolowej na obszar planu do zachowania;
17) zasady ochrony środowiska przyrodniczego – zgodnie z §4 niniejszej uchwały;
18) nakaz zapewnienia nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków i nie mniej niż jedno stanowisko obsługi pojazdów, bez możliwości wliczania jako miejsc parkingowych ww. stanowisk obsługi pojazdów.

§6.1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącze z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej z możliwością jej przebudowy;
2) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych, związanych z prowadzoną działalnością – poprzez przyłącze z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, biegnącej w ulicy Topolowej, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3;
3) o ile z przepisów odrębnych wynika taka konieczność – nakaz podczyszczenia ścieków komunalnych i przemysłowych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej;
4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren własny działki;
5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego systemu grzewczego, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
6) zaopatrzenie w gaz – poprzez przyłącze do istniejącej sieci gazowej, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
8) zagospodarowanie odpadów, w oparciu o miejski system gospodarki odpadami i zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) obsługę telekomunikacyjną – poprzez istniejącą sieć, z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy.

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.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§7. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni, od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Chodzieży.

U Z A S A D N I E N I E
do uchwały Nr XIV/117/11
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży
w rejonie ulic Buszczaka i Topolowej

Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę Nr XLVIII/421/10 z dnia 31 maja 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Buszczaka i Topolowej.
Właściciel nieruchomości, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2890/1 i 2891, położonych w rejonie ulic Buszczaka i Topolowej, złożył do Burmistrza Miasta Chodzieży wniosek, w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży dla ww. terenu.
Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia uchwały Nr XLV/414/2002 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 10 października 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, na obszarze położonym w rejonie ulic: Buszczaka i Topolowej.

Zgodnie z polityką przestrzenną miasta Chodzieży, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, teren objęty planem położony jest w zasięgu terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto przedmiotowe nieruchomości położone są w bezpośrednim sąsiedztwie ronda oraz drogi krajowej nr 11.
Teren objęty planem został określony jako teren usług. Lokalizacja funkcji usług, w tym usług komunikacyjnych, jest tu wysoce uzasadniona. Zainwestowanie terenu zwiększy dochody budżetu gminy.

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

Do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu zostały uwzględnione w treści uchwały, w związku z czym dokonano również korekt w prognozie oddziaływania na środowisko oraz uzupełniono prognozę o elementy, o których mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227, ze zm.).

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej, zatem podjęcie uchwały jest uzasadnione.

DS.