Uchwała Nr IV/21/11
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 16 lutego 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica.

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 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230), 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 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz.871),

Rada Miejska w Chodzieży
uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica, 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;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica, stanowiące załącznik nr 3 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,
2) obowiązujące linie zabudowy,
3) obowiązujący kierunek kalenic,
4) obowiązująca elewacja wejściowa,
5) obowiązujące usytuowanie przy granicy działki,
6) obowiązująca partia wejściowo-wystawowa usług,
7) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

§4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów :
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; oznaczenie na rysunku – **MN**,
2) teren zabudowy usługowej; oznaczenie na rysunku – **U**.

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

3. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej, o których mowa w ust.1 pkt 1, ustala się prawo adaptacji całości zabudowy lub jej części na usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności a niewytwarzające bezpośrednio dóbr materialnych, w szczególności handel, gastronomię, edukację, kulturę, usługi typu notariat, poczta, biuro turystyczne, itp. i niepowodujące uciążliwości dla otoczenia zwłaszcza w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza i odpadami – zgodnie z § 11 ust.3.

§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 mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §4 ust.1 pkt 1, ustala się następujące warunki przekształceń oraz zabudowy i zagospodarowania:
1) teren – 1MN – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta;
   a) obowiązek trwałego zachowania elementów historycznego założenia urbanistycznego takich, jak linia zabudowy tworząca pierzeję ul. Wojska Polskiego, przeważające gabaryty istniejących obiektów, pionowe podziały elewacji zgodne z podziałem działek; zakaz lokalizacji ryzalitów, wykuszy, wejść i schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, zadaszeń itp. elementów związanych z budynkiem w pierzei ul. Wojska Polskiego;
   b) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyłączeniem działki nr ewid. 2640/1, z zastrzeżeniem pkt 1g, dla której ustala się możliwość realizacji nowego budynku mieszkalnego; budynek II kondygnacyjny (w tym poddasze użytkowe z zakazem stosowania ścianki kolankowej), dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 40° do 50°, doświetlenie poddasza wyłącznie przy użyciu okien w szczytach budynku lub okien połaciowych – obowiązek uzyskania uzgodnienia zakresu prac i uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace przy zabytku lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
   c) zakaz nadbudowy oraz zmiany istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, z dopuszczeniem dla budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 2643 zmiany stropodachu

płaskiego na dach symetryczny o połaciach nachylonych nie mniej niż 15° i nie więcej niż 45° z zakazem stosowania ścianek kolankowych;

d) zakaz stosowania na elewacjach i dla pokryć dachowych kolorów pełnych np. zieleni, błękitu, fioletu; pokrycia dachowe i elewacje o niewyróżniającej się kolorystyce winny charakteryzować się wysoką jakością materiałów wykończeniowych (zakaz licowania ścian zewnętrznych blachą);

e) obowiązek uzyskania uzgodnienia zakresu prac i uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace przy zabytku lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków:
   - dla robót remontowo-budowlanych i inżynierskich dla poszczególnych obiektów oraz robót ziemnych w granicach zabytkowego układu;
   - poprzedzającego wydanie decyzji pozwolenia na budowę;
   - dokumentacji projektowych;

f) zakaz lokalizowania, w głębi działki, budynków wyższych niż budynek zlokalizowany w pierzei ulicy;

g) wskaźnik zabudowy nie większy niż 80% – wskaźnik zabudowy wyznacza stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku; o ile na działce zabudowanej wskaźnik powierzchni zabudowy przekracza 80% – ustala się zakaz nowej zabudowy;

h) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% – wskaźnik wyznacza stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni terenu;

i) zakaz lokalizacji obiektów typu kontenery, garaże blaszane;

j) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z wyłączeniem osłon śmietnikowych; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych – od strony przestrzeni publicznej;

2) teren – 2MN – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) prawo realizacji, na jednej działce, jednego budynku jednorodzinnego obowiązkowo usytuowanego przy granicy działki, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej jako prosta prostopadła do granicy działki w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej pas drogowy; budynek II kondygnacyjny (w tym poddasze użytkowe z dopuszczalną ścianką kolankową nie wyższą niż 50 cm), dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 40° do 50° i doświetleniu poddasza wyłącznie przy użyciu okien w szczytach budynku lub okien połaciowych; wysokość kalenicy do 10,0m powyżej poziomu terenu – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym punkcie obrysu budynku do najwyżej położonej krawędzi jego dachu; dach prostopadły do obowiązującej linii zabudowy, kierunek kalenicy oraz elewacja wejściowa – zgodnie z oznaczeniem na rysunku; poziom parteru nie wyższy niż 0,5m od poziomu terenu;

b) prawo realizacji jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w wyznaczonych maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku; dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki; budynek I kondygnacyjny (bez poddasza użytkowego), dach od jedno- do wielospadowego o nachyleniu połaci od 15° do 50°; budynek nie może być wyższy niż budynek zlokalizowany w pierzei ulicy;

c) obowiązek odprowadzenia na własną działkę wód opadowych i roztopowych z połaci skierowanej na działkę sąsiednią;

d) zakaz stosowania na elewacjach i dla pokryć dachowych kolorów pełnych np. zieleni, błękitu, fioletu;

e) dostępność komunikacyjna od strony południowej – projektowana droga wewnętrzna położona poza granicami planu;
f) wskaźnik zabudowy nie większy niż 60% – wskaźnik zabudowy wyznacza stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;
g) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% – wskaźnik wyznacza stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni terenu;
h) zakaz lokalizacji obiektów typu kontenery, garaże blaszane;
i) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z wyłączeniem osłon śmietnikowych; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych – od strony przestrzeni publicznej;

3) teren – 3MN – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
a) prawo przeniesienia lamusa tkackiego wpisanego do rejestru zabytków po uzyskaniu pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przemieszczenie zabytku nieruchomego;
b) zakaz realizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo- garażowego oraz lokalizacji obiektów typu kontenery, garaże blaszane;
c) dostępność komunikacyjna od strony zachodniej – istniejący wjazd bramowy; dopuszcza się utworzenie dojazdu z projektowana drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu;
d) dopuszcza się zmianę stropodachu płaskiego na dach symetryczny (bez poddasza użytkowego) o połaciach nachylonych nie mniej niż 15° i nie więcej niż 45° z zakazem stosowania ścianek kolankowych;
e) zakaz stosowania na elewacjach i dla pokryć dachowych kolorów pełnych np. zieleni, błękitu, fioletu;
f) wskaźnik zabudowy nie większy niż 60% – wskaźnik zabudowy wyznacza stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;
g) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% – wskaźnik wyznacza stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni terenu;
h) obowiązek realizacji pełnego ogrodzenia w linii pasa drogowego ul. Staszica, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych – od strony przestrzeni publicznej.

§7. Dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej (U), o którym mowa w §4 ust.1 pkt 2, ustala się usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, a niewytwarzające bezpośrednio dóbr materialnych, w szczególności handel, gastronomię, edukację kulturę, usługi typu notariat, poczta, biuro turystyczne, itp. i niepowodujące uciążliwości dla otoczenia zwłaszcza w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza i odpadami – zgodnie z § 11 ust.3 oraz ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) prawo realizacji dwóch budynków usługowych usytuowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych w granicy działki oraz jako proste prostopadłe do granicy działki, z obowiązującą partią wejściowo-wystawową o szerokości 8.0m w linii granicznej; budynki II kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe z zakazem stosowania ścianki kolankowej), dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 40° do 50° i kalenicy w kształcie litery „T”, doświetlenie poddasza wyłącznie przy użyciu okien w szczytach budynku lub okien połaciowych; poziom parteru nie wyższy niż 0,5m od poziomu terenu – obowiązek

uzyskania uzgodnienia dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia WWKZ na prace przy zabytku lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu, w całości lub w części, jako „ogródka gastronomicznego" z dojściem od ul. Staszica;
3) dopuszcza się funkcję uzupełniającą – mieszkanie właściciela o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej usług;
4) wskaźnik zabudowy nie większy niż 60% – wskaźnik zabudowy wyznacza stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;
5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% – wskaźnik wyznacza stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni terenu;
6) zakaz stosowania na elewacjach i dla pokryć dachowych kolorów pełnych np. zieleni, błękitu, fioletu; pokrycia dachowe i elewacje oraz ogrodzenie o niewyróżniającej się kolorystyce winny charakteryzować się wysoką jakością materiałów wykończeniowych (zakaz licowania ścian zewnętrznych blachą);
7) zakaz realizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego oraz lokalizacji obiektów typu kontenery, garaże blaszane;
8) obsługa komunikacyjna wyłącznie od ul. Wojska Polskiego;
9) obowiązek realizacji pełnego ogrodzenia w linii pasa drogowego ul. Staszica, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych – od strony przestrzeni publicznej.

§8. Dla terenu objętego planem zapewnione jest powiązanie zewnętrzne poprzez drogi wewnętrzne z istniejącą drogą dojazdową (ul. Wojska Polskiego).

§9. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki służące wyznaczaniu ilości miejsc dla parkowania samochodów osobowych:
1) dla mieszkalnictwa – 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie,
2) dla usług – 10÷20 miejsc postojowych/ 1000m² powierzchni użytkowej obiektu.

§10.1. 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 – z sieci zdalaczynnych lub 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
7) zagospodarowanie odpadów w sposób selektywny w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi 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.

§11.1. Tereny, o których mowa w §4 ust.1 pkt 1 i §6 pod względem ochrony przed hałasem należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny.

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

3. Ilekroć w uchwale mowa o usługach niepowodujących uciążliwości w sferze:
1) hałasu – należy przez to rozumieć zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
2) zanieczyszczenia powietrza – należy przez to rozumieć zakaz wprowadzania do atmosfery znacznych ilości gazów i pyłów;
3) zanieczyszczenia odpadami – należy przez to rozumieć zakaz wytwarzania odpadów w znacznych ilościach.

§12. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarze objętym planem, ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu w celu uzyskania pozwolenia WWKZ na prace archeologiczne.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§15. 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 XXII/235/2004 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 listopada 2004r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Chodzieży w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Staszica (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 1 z dnia 10 stycznia 2005r.).

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

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IV/21/11
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 16 lutego 2011 r.

Stwierdzenie

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

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana 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 2010 r. Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz.871),

Rada Miejska w Chodzieży
stwierdza

zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica, z ustaleniami tekstu ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006r. o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży).

Uzasadnienie

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica 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 XXII/235/2004 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 listopada 2004 r.). Plan dla rejonu ulic Wojska Polskiego i Staszica obejmuje obszar przeznaczony pod zabudowę w dotychczasowym planie, stąd jego ustalenia są również zgodne ze studium.

DS.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr IV/21/11
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 16 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica.

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 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, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1227, 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, Nr 130 poz.871),

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 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica :

1) budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej (ul. Staszica) do terenu nieruchomości oznaczonej jako działki o nr geod. 2629/1 i 2630/1,
   uzasadnienie: w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich jednoznacznie określił (ust.4 pisma WZDW) – (…) „Nie wyraża się zgody na budowę nowych, bezpośrednich zjazdów.”; projekt planu został uzgodniony przez WZDW bez uwag; próba ustalenia wjazdu od ul. Staszica byłaby sprzeczna z wieloletnimi działaniami mającymi polepszyć warunki skrzyżowania;

2) wprowadzenie nowych zasad zabudowy dla terenu zabudowy usługowej (U): jednego budynku o większych gabarytach, o wys. II. kondygnacji + poddasze użytkowe, z możliwością stosowania ścianki kolankowej, zmian pokrycia dachowego,
   uzasadnienie: plan miejscowy z 2004r, nie dopuszczał zabudowy na działce nr ewid.2629/1; wprowadzona zabudowa w formie dwóch budynków, skala zabudowy, wysokość, wykluczenie ścianki kolankowej, rodzaj pokrycia i inne standardy dot. jej kształtowania są jednolite dla całego obszaru objętego planem; nie ma żadnego uzasadnienia dla wprowadzenia innych warunków zabudowy dla terenu U; utrzymanie właściwej skali i formy zabudowy dla obszaru zabytkowego układu urbanistycznego jest absolutnie konieczne.

§2. Uwzględnić przedstawioną przez Burmistrza Miasta Chodzieży uwzględnioną uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica :

1) zmniejszenie dla terenu U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
   uzasadnienie: dopuszczalne wprowadzenie wskaźnika takiego, jak dla terenu 1MN - 20%.

DS.

U Z A S A D NI E N I E

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży **w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica.**

Rada Miejska w Chodzieży podjęła uchwałę Nr XXXVI/309/09 z dnia 01 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic Wojska Polskiego i Staszica.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży – uchwała Nr XXII/235/2004 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 listopada 2004 r.
Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi w części zmianę ww. planu.
Zmiana planu (na wniosek) dotyczy głównie wydzielenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a jedynie w północno-zachodniej części wyznacza teren usług.
Projekt planu zakłada możliwość prowadzenia działalności usługowej w obrębie terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Działalność ta nie ma jednak powodować uciążliwości w zakresie hałasu (zakładana działalność to np. biuro turystyczne, poczta, handel, gastronomia).
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 ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynął jeden wniosek do projektu planu. Dotyczył on możliwości zastosowania w projektowanym budynku dachu dwuspadowego. Burmistrz Miasta Chodzieży wniosek ten uwzględnił.

Do sporządzanego 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 i w prognozie oddziaływania na środowisko.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, w wyznaczonym terminie wpłynęło pismo z uwagami. Burmistrz Miasta Chodzieży – rozstrzygnięciem z dnia 10 stycznia 2011 r. uwzględnił jedną uwagę dot. zmniejszenia wskaźnika biologicznie czynnego dla terenu usług z 30% na 20%. Pozostałe uwagi dot. budowy bezpośredniego zjazdu z ul. Staszica na teren przyległej nieruchomości oraz wprowadzenia innych warunków zabudowy dla projektowanych budynków usługowych - nie uwzględnił.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i polityki przestrzennej miasta.

DS.