UCHWAŁA NR XLVII/408/2014
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1145, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) **Rada Miejska w Chodzieży uchwala,** co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1: 500.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu na mapie w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

1) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się linię na której zlokalizowana winna być minimum 9,00 metrowej długości ściana; poza tą linią dopuszcza się lokalizowanie ewentualnych obudowanych partii wejściowych, ryzalitów i wykuszy lecz na powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m^2;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię poza którą nie może znajdować się jakakolwiek część zaliczana do kubatury brutto budynku; poza tą linią mogą znajdować się elementy nie zaliczane do kubatury brutto budynku;

3) kondygnacji nadziemnej, podziemnej i poziomu terenu – rozumie się kondygnację nadziemną, podziemną i poziom terenu, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane i z nim związanych przepisach szczególnych;

4) terenów mieszkaniowo – usługowych – rozumie się tereny, na których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszana mieszkaniowo – usługowa bez ustalania proporcji pomiędzy przeznaczeniami, w formie jednego zintegrowanego obiektu;

5) usług – rozumie się tylko usługi handlu, bytowe, gastronomii, edukacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury oraz wszelkich usług związanych z pracą biurową, z wyłączeniem takich usług, które zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, poza inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

6) usług handlu – rozumie się wszelki handel detaliczny z wyłączeniem handlu paliwami, żywymi zwierzętami, surowcami rolniczymi, rudami metali, metalami i chemikaliami przemysłowymi, drewnem i materiałami

budowlanymi, maszynami, urządzeniami przemysłowymi, pojazdami mechanicznymi i tym podobnymi produktami wielkogabarytowymi;

7) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków (rozumianej jako powierzchnia wszystkich kondygnacji budynków w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garaży, itp.) do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz ponownego podziału nieruchomości;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie na rysunku – 1MN/U i 2MN/U;

2) tereny drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania wyróżniono różnymi indeksami liczbowymi.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku – MN/U, są terenami zabudowy, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami o środowisku.

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się budowli o wysokości 50,0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających zgód wynikających z przepisów Prawa lotniczego.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;

2) obowiązujące linie zabudowy;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków gospodarczych i garażowych;

7) wymagany akcent architektoniczny w formie lub w detalu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowy odbiór ścieków komunalnych;

2) zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni;

3) ustalenia dotyczące zasad zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów biologicznie czynnych;

4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej (1MN/U), o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych lecz nie mniej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 12,5 m, licząc od poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej do okapu dachu, najwyższego gzymsu, attyki lub najwyżej położonej kalenicy;

2) ilości kondygnacji podziemnych nie ogranicza się; możliwość lokalizowania kondygnacji podziemnych należy poprzedzić szczegółowymi badaniami geotechnicznymi dokumentującymi również ewentualny wpływ na budynki sąsiednie;

3) geometria dachu – stropodach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym 12^0;

4) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej nie wyższy niż 0,60 m nad poziom terenu;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

   a) maksymalny – 1,5 ,

   b) minimalny – 0,5 ;

6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

7) niezbędne miejsca postojowe zorganizować wyłącznie na terenach mieszkaniowo-usługowych (1MN/U), przyjmując 1 miejsce postojowe na każde 75 m^2 powierzchni użytkowej budynku w kondygnacjach nadziemnych;

8) długość elewacji frontowej od ulicy Paderewskiego - minimum 9,00 m.

§ 8. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MN/U), o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) zakaz budowy drugiego budynku mieszkalnego;

2) możliwość lokalizowania w istniejącym budynku mieszkalnym - usług, w szczególności konsumpcyjnych;

3) możliwość przeznaczenia całego budynku, bez prawa rozbudowy i przebudowy - na cele usług konsumpcyjnych, nie powodujących generowania znacznego ruchu samochodowego oraz pod warunkiem zapewnienia na działce jednego miejsca postojowego na każde 75 m^2 powierzchni użytkowej budynku w kondygnacjach nadziemnych;

4) zakaz budowy budynków gospodarczych lub garaży, w ilości większej niż dwa obiekty na działce;

5) wskaźnik intensywność zabudowy:

   a) maksymalny – 1,20 ,

   b) minimalny – 0,30;

6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 15% powierzchni działki;

7) przy zachowaniu przeznaczenia terenu wyłącznie na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego obowiązuje zapewnienie na działce minimum jednego miejsca postojowego na samochód.

2. Dla przekształceń budynku mieszkalnego ustala się:

1) możliwość nadbudowy budynku o jedną kondygnację nadziemną z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 35˚ ÷ 45˚ (poddasze użytkowe), przy nie przekraczaniu wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 10 m od poziomu terenu do najwyżej położonej kalenicy;

2) zakaz stosowania niesymetrycznych połaci dachowych.

3. Dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się:

1) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie wyżej niż 4,50 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

2) dopuszcza się dach płaski, jedno-, dwu- i wielospadowy;

3) łączna powierzchnia zabudowy budynków nie większa niż 80 m^2.

§ 9. 1. Dla terenów drogi wewnętrznej (KDW), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się funkcję dojazdową do nieruchomości przyległych do niej, a położonych na zapleczu ul. Paderewskiego.

2. Dopuszcza się możliwość zawężenia funkcji komunikacyjnej do szerokości nie mniejszej niż 4 m, celem ewentualnego wydzielenia działki gruntu na rzecz poprawy warunków sąsiedniej działki nr 1133.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. Obsługę zewnętrzną terenu objętego planem zapewnia ulica Paderewskiego i ulica Powstańców Wielkopolskich.

§ 11. 1. Dla wyznaczonego terenu obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w powiązaniach z istniejącymi sieciami:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez istniejące sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – poprzez zastosowanie retencji i infiltracji do gruntu, z zapewnieniem ochrony interesu osób trzecich i uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych lub do miejskiego systemu odprowadzania ścieków powstałych z wód opadowych i roztopowych;

4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego;

5) zaopatrzenie w energię cieplną – z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska;

6) zasilenie w gaz – z istniejących sieci gazowych.

2. Istniejące uzbrojenie terenu zapewnia możliwość obsługi całego obszaru objętego planem i w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 12. 1. Gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

2. Masy ziemne powstające w procesie inwestycyjnym zagospodarowania terenu będą miały charakter ograniczony i nie powodujący znacznych ich ilości, w związku z tym powinny być wykorzystane do ukształtowania powierzchni na terenie objętym inwestycją.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chodzieży.

§ 15. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała Nr XXXVIII/357/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 29 mają 2006 roku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 113 z dnia 18 lipca 2006r.).

§ 16. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/408/2014
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 29 kwietnia 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHODZIEŻY W REJONIE ULIC: PADEREWSKIEGO I POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH

Kopia mapy zasadniczej

skala 1:500

Woj. wielkopolskie
Powiat: chodzieski
Gmina: Chodzież
Obręb: Miasto Chodzież
Ulica: Paderewskiego , Powstańców Wielkopolskich
Działki: 1132,1133,1134/1,1134/2

arkusz mapy: 6.190.11.05.34

Nr DZ 623/2011
Nr KERG 11-115/2011

Stan na dzień: 12.07.2011r.

Wykonawca: Biuro Usług Geodezyjnych „GEO-MAP" s.c. Chodzież

Biuro Usług Geodezyjnych „GEO-MAP" s.c.
T. Chrzanowska, B. Roliński
64-800 Chodzież, ul. Strzelecka 12
tel. 0-67 381 88 66, 0-606 284 179
Regon 570853920 NIP 764-21-79-748

GEODETA nr uprawnień 15005
inż. Teresa Chrzanowska

Rozpowszechnianie i rozprowadzanie map, materiałów fotograficznych i teledetekcyjnych otrzymanych z zasobu powiatowego wymaga każdorazowo zezwolenia starosty (art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne [Dz. U. Nr 240, poz. 2027 z 2005 r.]

Starosta Chodzieski
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chodzieży
W obszarze oznaczonym linią ..... dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 27 LIP. 2011 ewidencjonowano pod nr 11-115/2011
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych
Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.
Chodzież, dnia 28 LIP. 2011
(pieczęć i podpis pracownika)
Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru, Gospodarki Nieruchomościami Geodeta Powiatowy

skala 1:500
0 5 10 20 30

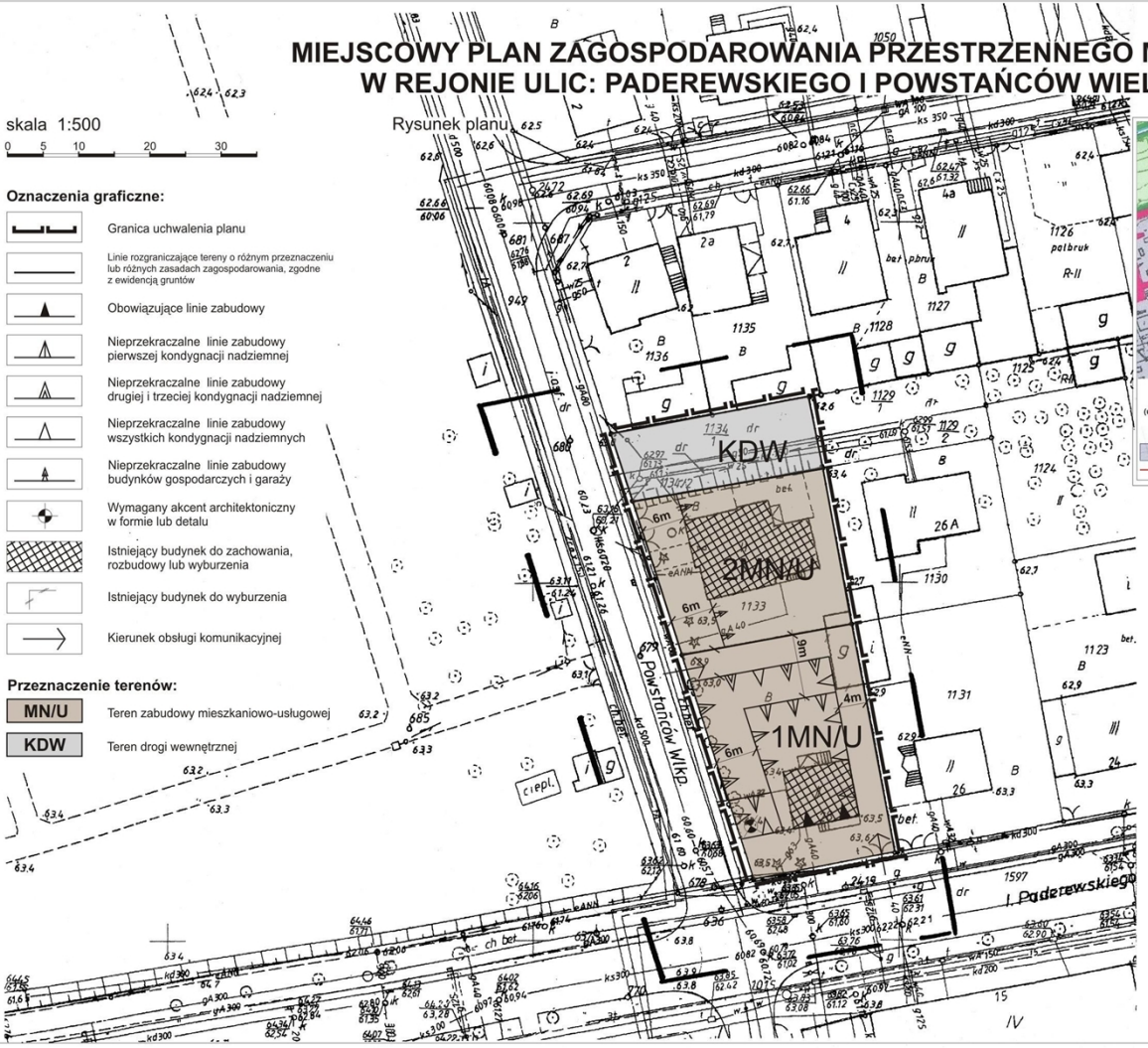
Rysunek planu

Oznaczenia graficzne:

- Granica uchwalenia planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy budynków gospodarczych i garaży
- Wymagany akcent architektoniczny w formie lub detalu
- Istniejący budynek do zachowania, rozbudowy lub wyburzenia
- Istniejący budynek do wyburzenia
- Kierunek obsługi komunikacyjnej

Przeznaczenie terenów:

- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDW — Teren drogi wewnętrznej





Wyrys
ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży
(uchwała nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006r.)
Kopia rysunku studium w skali 1:5 000 (pomniejszona)
OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
TERENY ZAINWESTOWANE
TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII/408/2014
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY
Z DNIA 29 KWIETNIA 2014 ROKU

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR .....
Z DNIA .....

PROJEKT PLANU OPRACOWAŁ:
mgr inż.arch. Henryk Gawroński
członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Nr Z-196

mgr inż.arch.
Mirosława Maćkowiak-Długosz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/408/2014

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, ustaleń studium 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 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1145, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) **Rada Miejska w Chodzieży stwierdza,**

że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich nie naruszono ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży (uchwała nr XLIII/400/06 Rady Miejskiej w Chodzieży z dnia 23 października 2006 r.).

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

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich jest w zasięgu obszarów przeznaczonych pod zabudowę – obszarów zainwestowanych charakteryzujących się przeznaczeniami przede wszystkim na potrzeby mieszkalnictwa i usług.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/408/2014

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1145, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) Rada Miejska w Chodzieży rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustalonymi, w § 11 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, zasadami budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLVII/408/2014

Rady Miejskiej w Chodzieży

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1145, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) **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: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) **zmnie jszenie zakładanej wysokości i kubatury oraz długości projektowanego budynku,**

uzasadnienie : ustalenia planu nie określają wysokości i kubatury budynku. Parametry zawarte w ustaleniach planu są parametrami dopuszczalnymi, co oznacza, że projekt budynku może je wykorzystać tylko w takim stopniu, jak pozwalają na to łącznie ustalenia planu oraz wszystkie inne przepisy prawa, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.- Dz. U. Nr 75, poz. 690).

Długość elewacji frontowej ustalono od ul. Paderewskiego jako minimum 8,00 m, co oznacza, że może ona być dłuższa tylko przy zachowaniu innych ustaleń tego planu, przepisów prawa budowlanego oraz zachowania możliwości wejść, wjazdów na działkę itp.;

2) **zlokalizowanie budynku na działce o nr ewid. 1132 obniży bezpieczeństwo pieszych i pojazdów,**

uzasadnienie : w celu zwiększenia bezpieczeństwa ludzi i pojazdów, po ewentualnym wybudowaniu obiektu, przeprowadzona zostanie zmiana organizacji ruchu na odcinku od ul. Paderewskiego do ul. Korfantego;

3) **zmniejszenie gabarytów budynku by nie zacieniał on budynków sąsiednich,**

uzasadnienie: przyszły obiekt musi być tak zaprojektowany, by spełniał obowiązujące wskaźniki nasłonecznienia. To problem, który leży po stronie projektantów budynku. Nie spełnienie obowiązujących norm, skutkujące brakiem nasłonecznienia lub jego ograniczeniem na sąsiednich działkach, wyklucza możliwość uzyskania pozwolenia na budowę. Wysokość 12,5 m jest jedynie wysokością dopuszczalną i może mieć zastosowanie ewentualnie tylko w tych częściach budynku, które nie będą powodowały ponadnormatywnego zacienienia. Wysokości stosowane w projekcie przez projektantów budynku muszą zapewnić zachowanie nasłonecznienia wymaganego warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynku i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. - Dz. U. Nr 75, poz. 690), gdyż w przeciwnym razie inwestor nie uzyska wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę;

4) **żądanie, by taki obiekt na działce nr 1132 nie powstał w ogóle, zachowanie istniejącej funkcji mieszkalnej,**

uzasadnienie : celem zmiany obecnie obowiązującego planu jest możliwość usytuowania budynku mieszkalno-usługowego. Dotychczas na objętej projektem planu działce znajdował się budynek od wielu lat niezamieszkany, poddany stałej degradacji. Żądania mieszkańców, by doprowadzić ten teren do stanu, w którym nie będzie negatywną wizytówką miasta nie mogły być przez władze miejskie spełnione, gdyż nieruchomość stanowiła własność prywatną. Ponieważ pojawił się inwestor, który zamierza nieruchomość zagospodarować przystąpiono do zmiany planu. Ewentualna zmiana planu pozwoli na zmianę wyglądu tej nieruchomości. Zatem żądanie, by obiekt mieszkaniowo-usługowy nie powstał w ogóle nie jest racjonalne;

5) **zwiększenie w projekcie planu ilości miejsc parkingowych, które ma zapewnić inwestor,**

uzasadnienie : ilość miejsc parkingowych odnosi się do powierzchni użytkowej budynku, a nie powierzchni gabinetów lekarskich. W przychodniach istnieje wiele pomieszczeń, które bezpośrednio nie służą przyjmowaniu pacjentów, a ich powierzchnia również będzie miała wpływ na ilość miejsc parkingowych, które będzie musiał zapewnić inwestor. Obecnie nie wiadomo jakie parametry, w tym powierzchniowe będzie miał obiekt, wobec czego obliczanie miejsc parkingowych według ilości gabinetów nie ma podstaw;

6) **niemożność zrealizowania przedstawionego projektu planu, gdyby został on przyjęty,**

uzasadnienie : projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określa konkretnych parametrów, jakie będzie miał przyszły obiekt. Nie to jest celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa ramy, w których przyszły obiekt ma się mieścić. Szczegółowe parametry budynku określone zostaną na etapie jego projektowania i wydawania pozwolenia na budowę. Parametry te zostaną określone w oparciu o obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego. Nadmienić trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest uchwalany dla konkretnego obiektu;

7) **zmniejszenie wskaźnika zabudowy,**

uzasadnienie : miejscowy plan zakłada minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Jaki wskaźnik osiągnie przyszły projekt budynku zależy od spełnienia wszystkich innych wskaźników zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami prawa budowlanego;

8) **naruszenie, przez rozwiązania zastosowane w projekcie planu, ładu przestrzennego,**

uzasadnienie : ustalenia planu nie burzą ładu przestrzennego: utrzymują wykształconą linię zabudowy od ul. Paderewskiego, nawiązują dopuszczoną wysokością do budynków w pierzei ul. Paderewskiego i starają się wzbogacić przestrzeń skrzyżowania ulic, poprzez obowiązek wprowadzenia w budynku akcentu architektonicznego w formie lub w detalu;

9) **zachowanie istniejącej linii zabudowy,**

uzasadnienie : główną pierzeją jest ul. Paderewskiego, stąd ustalenia planu utrzymują wykształconą linię zabudowy od tej ulicy. Pozostałe linie zabudowy są liniami dopuszczalnymi, co oznacza, że projekt budynku może je wykorzystać tylko w takim stopniu, jak pozwalają na to łączne ustalenia planu oraz wszystkie inne przepisy prawa, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

10) **dlaczego włączono do opracowania działki o nr 1134/1 i 1134/2 stanowiące drogę,**

uzasadnienie : zapisy projektu planu miejscowego dotyczące drogi wewnętrznej porządkują w formie prawa miejscowego możliwość dojazdu do nieruchomości przyległych. Natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga spraw własnościowych.

§ 2. Uwzględnić, przedstawioną przez Burmistrza Miasta Chodzieży, uwzględnioną uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, złożoną po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) **uwzględnienie warunków hydrologicznych przy projektowaniu garaży podziemnych,**

uzasadnienie: ustalenia projektu planu nie mówią o garażach podziemnych, natomiast dopuszczają, a nie nakazują podpiwniczenie.

Uwagę uwzględnia się w ten sposób, że uzupełnione zostaną zapisy planu o nakaz wykonania, na etapie projektowania budynku, szczegółowych badań geotechnicznych, które określą warunki fundamentowania oraz możliwości podpiwniczenia obiektu.

§ 3. Nie uwzględnić, przedstawionych przez Burmistrza Miasta Chodzieży, nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, złożonych podrugim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) **przewidywana budowa obiektu wielkogabarytowego (wys. budynku 12,5m, szer. 10,0 m i dł. 10 m - parter oraz I i II piętro dł. 22m i szer. 16 m z podcieniami) na małej działce niekorzystnie będzie oddziaływać na sąsiednie obiekty,**

uzasadnienie : parametry zawarte w ustaleniach planu są parametrami dopuszczalnymi, co oznacza, że projekt budynku może je wykorzystać tylko w takim stopniu, jak pozwalają na to łącznie ustalenia planu oraz wszystkie inne przepisy prawa, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.- Dz. U. Nr 75, poz. 690);

2) **obiekt spowoduje całkowite zacienienie działki i budynku położonego na działce nr 1133 od strony południowej,**

uzasadnienie: przyszły obiekt musi być tak zaprojektowany, aby spełniał obowiązujące wskaźniki nasłonecznienia. To problem, którego rozwiązanie leży po stronie projektantów budynku.

Wysokość 12,5 m jest jedynie wysokością dopuszczalną i może mieć zastosowanie ewentualnie tylko w tych częściach budynku, które nie będą powodowały ponadnormatywnego zacienienia. Wysokości stosowane w projekcie przez projektantów budynku muszą zapewnić zachowanie nasłonecznienia wymaganego warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690), gdyż w przeciwnym razie inwestor nie uzyska wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę;

3) **zlokalizowanie budynku usługowo-mieszkalnego, parkingów i miejsc postojowych na działce o nr ewid. 1132 spowoduje utrudnienia komunikacyjne oraz ruch pieszych, hałas, duże stężenie spalin samochodowych i będzie uciążliwy dla mieszkańców,**

uzasadnienie: oczywiście można zakładać, że zwiększy się ruch pieszy i kołowy. Plan dotyczy jednak terenu położonego w śródmieściu, gdzie należy liczyć się z takimi możliwościami. Trudno ze względów ekonomicznych i praktycznych sytuować obiekty usługowe na peryferiach miasta. Rozwój miasta będzie wiązał się ze zwiększającym się ruchem. Tego nie da się uniknąć. Zmniejszenie uciążliwości będzie następowało przez odpowiednią organizację ruchu,w zależności od rodzaju budynku, który powstanie;

4) **właściciel nieruchomości oznaczonej nr ewid. 1133 nie występował z wnioskiem do Pana Burmistrza o zmianę planu zagospodarowania działki w zakresie nadbudowy i rozbudowy istniejącego domu,**

uzasadnienie: brak wskaźników dla działki, będącej własnością osoby składającej tą uwagę, był jedną z przyczyn uchylenia uchwały w trybie nadzoru. Z tego powodu należało wskaźniki określić. Dla określenia przyszłej możliwości zagospodarowania terenu nie jest potrzebny wniosek właściciela nieruchomości; nadto zapisy planu nie nakazują właścicielowi nieruchomości zastosowania obecnie tych wskaźników, są one potrzebne dla ewentualnych przyszłych działań, o ile właściciel nieruchomości zechce je podjąć;

5) **wprowadza się po raz drugi projekt planu pomimo, że Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność poprzedniej uchwały „ze względu na istotne naruszenie prawa",**

uzasadnienie: procedura uchwalania miejscowego planu jest do chwili obecnej zachowana, gdyż rozstrzygnięcie Wojewody Wielkopolskiego nie przerywa tej procedury lecz wskazuje na nieprawidłowości uchwały. Nie zmienia to faktu, że po wyeliminowaniu ich procedura może być dalej prowadzona. W obecnej uchwale wyeliminowano uchybienia będące powodem negatywnego rozstrzygnięcia Wojewody Wielkopolskiego;

6) **dalej nie zostały rozwiązane najbardziej istotne sprawy jak: wskazanie rodzaju budynku i celu jego przeznaczenia, wielkość, maksymalna wysokość zabudowy, kształt dachu, komunikacja samochodowa i techniczna, nie sprecyzowano dokładnego zlokalizowania miejsc parkingowych do obsługi tak wielkiego kompleksu usługowego,**

uzasadnienie: miejscowy plan nie jest projektem zagospodarowania terenu w rozumieniu Prawa budowlanego i określa graniczne lub minimalne parametry inwestycji. Zakłada minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jaki wskaźnik osiągnie przyszły projekt budynku, zależy od spełnienia wszystkich innych wskaźników, o których mowa dalej oraz koniecznych do zachowania obowiązujących przepisów.

Wszystkie inne parametry, m. innymi: wielkość budynku, wysokość zabudowy, kształt dachu, komunikacja samochodowa i miejsca postojowe zostały w tym miejscowym planie sprecyzowane w sposób wymagany przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **kwestia zacienienia sąsiadujących budynków z projektowanym obiektem,**

uzasadnienie: przyszły obiekt musi być tak zaprojektowany, aby spełniał obowiązujące wskaźniki nasłonecznienia. To problem, którego rozwiązanie leży po stronie projektantów budynku.

Wysokość 12,5 m jest jedynie wysokością dopuszczalną i może mieć zastosowanie ewentualnie tylko w tych częściach budynku, które nie będą powodowały ponadnormatywnego zacienienia. Wysokości stosowane w projekcie przez projektantów budynku muszą zapewnić zachowanie nasłonecznienia wymaganego warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690), gdyż w przeciwnym razie inwestor nie uzyska wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę;

8) **uważam, że osobom tworzącym ten projekt zabrakło przestrzennego wyobrażenia, aby w dzielnicy mieszkalnej i w pobliżu tak wielkiego nasycenia obiektów publicznych: szkoła, sala sportowa, ogrody działkowe, uruchamiany nowy market, dworzec PKP i PKS, projektować tak duży obiekt usługowy, generujący wzmożony ruch, bez właściwego zabezpieczenia przestrzeni i miejsc parkingowych,**

uzasadnienie: składający uwagę stwierdza jednocześnie, że przedmiotowa część miasta jest dzielnicą mieszkaniową oraz, że występuje tu nasycenie obiektów publicznych, co wyklucza zdefiniowanie terenu jako dzielnicy mieszkaniowej. Składający uwagę nie sprecyzował, co uważa za „właściwe" zabezpieczenie przestrzeni i miejsc parkingowych. Projekt planu zabezpiecza miejsca parkingowe;

9) **ustawowym obowiązkiem władz, organów jest obowiązek dbania o ład przestrzenny, a nie zakłócanie go i burzenie oraz stwarzanie mieszkańcom problemów,**

uzasadnienie: ustalenia planu nie burzą ładu przestrzennego: utrzymują wykształconą linię zabudowy od ul. Paderewskiego, nawiązują dopuszczoną wysokością do budynków w pierzei ul. Paderewskiego i starają się wzbogacić przestrzeń skrzyżowania ulic poprzez obowiązek wprowadzenia w budynku akcentu architektonicznego w formie lub w detalu;

10) **szerokość drogi dojazdowej 4 m jest zbyt mała (wąska), aby mogły wjeżdżać samochody ciężarowe nie uszkadzając przyległych do drogi garaży, a droga mogła spełniać podstawowe wymogi bezpieczeństwa,**

uzasadnienie: zapisy dotyczące drogi wewnętrznej KDW porządkują, w formie prawa miejscowego, możliwość dojazdu do nieruchomości przyległych. Zakładana szerokość drogi dojazdowej jest właściwa, a szerokość 4 m została określona jako minimalna.

§ 4. Nie uwzględnić, przedstawionych przez Burmistrza Miasta Chodzieży, nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, złożonych potrzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) **nie zgadzam się na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren nieruchomości położonej na działce nr 1132,**

uzasadnienie : wątpliwości budzi możliwość zaliczenia takiego stwierdzenia do „uwag", jednak przyjmując, że jest to „uwaga", postanawia sie jej nie uwzględnić, ponieważ prowadzi ona do całkowitej eliminacji planu, a nie do jego poprawienia;

2) **pomimo, że to kolejny projekt, nadal uważam, że zmiana powyższego planu jest tendencyjna, dokonywana w celu zaspokojenia interesów jednej osoby i co najgorsze, bez uwzględnienia głosu mieszkańców omawianego kwartału,**

uzasadnienie: każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu zaspokojenie interesów jakichś osób, czasami pozornie nawet indywidualnych.

Należy przypomnieć, że to mieszkańcy omawianego kwartału interweniowali wielokrotnie, by Burmistrz „coś zrobił" z tą nieruchomością, ponieważ znajdujący się na niej zdewastowany budynek nie stanowi najlepszej wizytówki miasta. Burmistrz odpowiadał, że nie może nic zrobić, ponieważ nieruchomość jest własnością prywatną. Kiedy pojawił się nowy właściciel i zaproponował zainwestowanie na nieruchomości, pod warunkiem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska wyraziła zgodę na zmianę planu.

Tak więc zmiana planu nie jest tylko w interesie jednej osoby lecz, poprzez zmianę wizerunku tego miejsca, również innych mieszkańców Chodzieży. Znaczenie ma również ta okoliczność, że ewentualnie powstały obiekt też będzie służył mieszkańcom Chodzieży, nie tylko kwartału;

3) **wprowadza się po raz trzeci projekt planu pomimo, że Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność poprzedniej uchwały „ze względu na istotne naruszenie prawa" ,**

uzasadnienie: procedura uchwalania miejscowego planu jest do chwili obecnej zachowana, gdyż rozstrzygnięcie Wojewody Wielkopolskiego nie przerywa tej procedury lecz wskazuje na nieprawidłowości uchwały, sprowadzające się do braku w uchwale pewnych wskaźników. Nie zmienia to faktu, że po wyeliminowaniu ich procedura może być dalej prowadzona. W obecnej uchwale wyeliminowano uchybienia będące powodem negatywnego rozstrzygnięcia Wojewody Wielkopolskiego;

4) **osobom tworzącym projekt zabrakło przestrzennego wyobrażenia, aby w dzielnicy mieszkalnej i w pobliżu tak wielkiego nasycenia obiektów publicznych projektować tak duży obiekt usługowy, generujący wzmożony ruch, bez właściwego zabezpieczenia przestrzeni i miejsc parkingowych,**

uzasadnienie: w samej uwadze zawarte są sprzeczności – z jednej strony mowa o dzielnicy mieszkaniowej, a z drugiej strony o stłoczeniu zabudowy obiektów publicznych. Faktem jest, że plan dotyczy centrum miasta. Zamieszkiwanie w centrum miasta wiąże się z koniecznością godzenia się na pewne utrudnienia, nie występujące na peryferiach. Miejsca parkingowe plan zabezpiecza. Opracowany projekt jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie projektem budynku.

§ 5. Uwzględnić, przedstawione przez Burmistrza Miasta Chodzieży, uwzględnione uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, złożone po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) **u stawowym obowiązkiem władz, organów, jest obowiązek dbania o ład przestrzenny, a nie zakłócanie go i burzenie oraz stwarzanie mieszkańcom problemów,**

uzasadnienie: uwaga całkowicie słuszna i została uwzględniona w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego;

2) **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi spełniać szereg ustawowych wymogów w odbiorze mieszkańców, a zawarte w nim normy gwarantować przewidywalność realizacji takiego planu,**

uzasadnienie: trudno odnieść się do sformułowania „musi spełniać szereg ustawowych wymogów w odbiorze mieszkańców", taka formuła nie jest organowi znana. Natomiast należy zgodzić się z tym, że plan musi spełniać szereg ustawowych wymogów, a zawarte w nim normy gwarantować przewidywalność realizacji takiego planu. Te warunki projekt planu niewątpliwie spełnia.

§ 6. Uznać za bezzasadną, przedstawioną przez Burmistrza Miasta Chodzieży uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chodzieży w rejonie ulic: Paderewskiego i Powstańców Wielkopolskich, złożoną po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:

1) **s zerokość drogi dojazdowej do posesji na zapleczu ul. Paderewskiego o wymiarze 4 m jest zbyt wąska, by mogły wjeżdżać samochody ciężarowe. W decyzji z 1989 roku wskazuje się drogę o szerokości 6 m,**

uzasadnienie: projekt planu od początku przewidywał drogę o szerokości ok. 9,5 m, z dopuszczeniem możliwości zawężenia funkcji komunikacyjnej do szerokości nie mniejszej niż 4 m. Wobec powyższego uwaga jest bezzasadna.