



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHODZIEŻ W OBRĘBIE WSI RATAJE

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHODZIEŻ
Z DNIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY CHODZIEŻ
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież
w obrębie wsi Rataje**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U z 2017 r. poz. 1875 i 2232, zmiana: Dz.U. z 2018 r. poz.130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz.1073, zmiana: Dz.U. z 2017 r. poz. 1566)

Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, zwany dalej „*planem*”.

2. Granice obszaru objętego planem, położonego w zachodniej części Rataj, oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej „*rysunkiem*”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumie się zabudowę działki budowlanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, budynkami garażowymi, gospodarczymi oraz z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej takich jak wiaty, elementy małej architektury;
- 2) **obowiązujących linii zabudowy budynków mieszkalnych** rozumie się linie, na których posadowiona winna być większa część ściany frontowej;
- 3) **nieprzekraczalnych linii zabudowy** rozumie się linie dotyczące budynków, poza

którymi to liniami nie mogą znajdować się żadne elementy zaliczane do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;

- 4) **obowiązującego kierunku dominującej kalenicy** rozumie się kierunek kalenicy głównych połaci dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość,
- 5) **wskaźnik intensywności zabudowy** rozumie się stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków mierzonych po obwodni wszystkich kondygnacji nadziemnych tych budynków do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zabytki i dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 4. 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie występujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

§ 5.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczenie na rysunku **MN**;
- 2) teren rolniczy - oznaczenie na rysunku **R**;
- 3) teren wody powierzchniowej - oznaczenie na rysunku **WS**;
- 4) teren drogi publicznej - oznaczenie na rysunku **KD**;
- 5) teren drogi wewnętrznej - oznaczenie na rysunku **KDW**;
- 6) teren infrastruktury - oznaczenie na rysunku **K**;

2. Tereny o takim samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone zostały symbolem cyfrowym.

§ 6.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku - **MN**, są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- a) budowli o wysokości 50,0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających

zgód wynikających z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na które należy uzyskać stosowne uzgodnienia,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowy zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 7) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska z uwzględnieniem prawa miejscowego.

§ 8. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarze strefy, o której mowa w § 3 ust. 3, wymagane jest:

- 1) zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, których zakres określi wojewódzki konserwator zabytków;
- 2) uzyskanie pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, przed otrzymaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN1** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla całego terenu:
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - maksymalny 40%,
 - minimalny 15%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,
 - f) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej - 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego

wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu,

- b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30° ,
 - c) długość ściany frontowej – od 8,00 m do 18,00 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:
- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,
 - b) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30° oraz dachy płaskie.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN2**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) dla całego terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - maksymalny 40%,
 - minimalny 15%;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej - 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działki 900 m²;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu ,
 - b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30° ,
 - c) długość ściany frontowej - od 8,00 m do 18,00 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,
 - b) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30° oraz dachy płaskie.

§11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w §5 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN3**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) dla całego terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - maksymalny 60%,
 - minimalny 15%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej - 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,

- e) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń związanych z rekreacją takich jak np. siłownia zewnętrzna, gry zręcznościowe, mała architektura rekreacyjna itp;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu ;
 - b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30⁰,
 - c) długość ściany frontowej - od 8,00 m do 18,00 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu;
 - b) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30⁰ oraz dachy płaskie.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN4**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) dla całego terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - maksymalny 40%,
 - minimalny 5%;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej - 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu,
 - b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30⁰,
 - c) długość ściany frontowej – od 6,00 m do 8,00 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,
 - b) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30⁰ oraz dachy płaskie.

§13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN5**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) dla całego terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - maksymalny 40%,
 - minimalny 15%;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,

- d) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej - 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,
 - e) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działki 700 m²;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu,
 - b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30⁰,
 - c) długość ściany frontowej - od 8,00 m do 16,00 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:
- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,
 - b) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30⁰ oraz dachy płaskie.

§ 14. Dla terenu rolniczego, o którym mowa w §5 ust.1 pkt 2, oznaczonym na rysunku **R**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren wyłączony z zabudowy budynkami;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację podziemnej sieciowej infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację małej architektury.

§ 15. Na terenie wody powierzchniowej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 3, oznaczonym na rysunku **WS**, dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń związanych z hodowlą ryb z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 4, oznaczonym na rysunku **KD**, ustala się możliwość poszerzenia o ten teren przylegającej do niego od strony północno-wschodniej gminnej drogi publicznej, celem poprawienia jej parametrów technicznych.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 5, oznaczonym na rysunku **KDW**, ustala się szerokość pasa drogowego minimum 7,00 m.

§ 18. Dla terenu infrastruktury, o którym mowa w §5 ust.1 pkt 6, oznaczonym na rysunku **K**, ustala się możliwość lokalizowania wszelkich budowli i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną służącą obsłudze obszaru planu.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia, przylegająca do północno -wschodniej granicy uchwalenia planu, droga publiczna klasy lokalnej.

2. Droga wewnętrzna oznaczona na rysunku **KDW**, mająca powiązanie z istniejącą drogą publiczną, zapewnia obsługę zjazdów do wszystkich terenów w obszarze planu.

§ 20. Dla obszaru objętego planem ustala się obowiązek budowy docelowego zbiorowego systemu odprowadzania ścieków komunalnych.

§ 21. Do czasu pełnego uzbrojenia tego rejonu, z uwagi na charakter zabudowy, ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) energia elektryczna - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;
- 2) woda - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;
- 3) ścieki komunalne odprowadzane do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z okresowym opróżnianiem i wywożeniem na oczyszczalnię ścieków przystosowaną do przyjmowania ścieków dowożonych lub do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków realizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane z wykorzystaniem retencji powierzchniowej a z powierzchni zabrudzonych do systemów lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 6) obsługa telekomunikacyjna - poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności publicznej;
- 7) odpady bytowe gromadzone w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowane podmioty.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

§ 24. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr.....

Rady Gminy Chodzież

z dnia

Rozstrzygnięcie

w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zmianami), Rada Gminy Chodzież stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 roku ze zmianami) .

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Chodzieży
z dnia

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zmianami), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustaleniami § 20 i § 21, 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.....
Rady Gminy Chodzież
z dnia

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zmianami), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ...

**Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Gminy Chodzież
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież
w obrębie wsi Rataje**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub – zgodnie z art. 27 cytowanej wyżej ustawy – jego zmiany.

Rada Gminy Chodzież, na wniosek Wójta Gminy Chodzież, podjęła uchwałę nr XXX/290/14 z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje. Granicami obszaru objętego planem są granice ewidencyjne działki 194/26 o obszarze 2,1163 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.).

Według ustaleń tego planu obszar objęty niniejszą uchwałą oznaczono jako tereny: „*gruntów rolnych*” oraz na powierzchni około 0,2300 ha „*zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej*”.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Chodzież, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przestrzenne polegające na wyznaczeniu terenu zabudowy jednorodzinnej na obszarze działki 194/26 położonej w Ratajach nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. ze zmianami.

Studium kwalifikuje obszar obejmujący działkę o numerze 194/26 do terenów przeznaczonych pod zabudowę, leżących w granicach zlewni grawitacyjnej.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja zabudowy jednorodzinnej na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju gminy i wsi Rataje, i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę, inwestycjami.

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest zamiarem kontynuowania zabudowy jednorodzinnej rozpoczętej w tym rejonie. Nadto, zaistnieje możliwość poszerzenia drogi gminnej prowadzącej do terenów rekreacji nad Jeziorem Chodzieskim, zwiększając tym samym dostępność do tych terenów.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu z zachowaniem ładu przestrzennego. Będzie miało również wymiar ekonomiczny w postaci podatku od nieruchomości.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. „2. 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i*

krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz.1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy.”

W związku z przepisami art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z tych przepisów.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono między innymi poprzez ustalenia dotyczące parametrów budynków, formy dachów i kierunków dominujących kalenic. Ustalenia te pozwalają na nawiązanie do charakterystycznych walorów architektonicznych obszarów wiejskich i w części do zrealizowanych budynków jednorodzinnych w sąsiedztwie obszaru planu.

Plan waży problemy przestrzenne poprzez zrównoważenie przestrzeni zabudowanych z przestrzeniami otwartymi, bez prawa zabudowy budynkami (teren rolniczy i wody powierzchniowej).

W planie określono wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Uzyskano stosowną zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej powierzchni gruntów klasy III, które od wielu lat są odłogowane.

Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość wykorzystania terenów w rejonie istniejącej i postępującej urbanizacji. Ustalenia planu nie naruszają praw własności.

Z uwagi na niewielki zasięg przestrzenny nie zaistniała potrzeba specjalnych ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren uzbrojony jest w sieć elektroenergetyczną oraz wodociągową. Plan zakłada docelowe włączenie jego obszaru do systemu zbiorowego odprowadzania ścieków poprzez umożliwienie lokalizacji przepompowni ścieków i wewnętrzną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej. Sieć szerokopasmowa rozwiązywana będzie w szerszym kontekście przestrzennym a istniejąca droga wewnętrzna umożliwi rozwój tej sieci na potrzeby indywidualne.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, udziału w debacie publicznej oraz możliwości składania uwag o projekcie planu.

Zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Lokalizując nową zabudowę wzięto pod uwagę wymóg zapisany w art.1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dążenia do uzupełniania istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenił aktualność studium i planów miejscowych.

Wyniki analiz, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Chodzieży w dniu 25 kwietnia 2014 r., przekazane zostały Radzie Gminy Chodzież.

W dniu 28 maja 2014 r. Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XXXIV/275/14 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież.

Z uwagi na powyższe oraz zakończoną procedurę oprawną, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.