

Projekt

z dnia 3 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA XLVII/381/2018
RADY GMINY CHODZIEŻ**

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

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, zmiana: Dz.U. z 2017 r., poz. 2232), 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:

- 5) 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;
- 6) obowiązujących linii zabudowy budynków mieszkalnych rozumie się linie, na których posadowiona winna być większa część ściany frontowej;
- 7) 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;
- 8) obowiązującego kierunku dominującej kalenicy rozumie się kierunek kalenicy głównych połaci dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość,

- 9) 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:

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

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 13) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 14) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 15) 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:

- 16) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 17) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie występujące w ewidencji gruntów;
- 18) obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 19) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 20) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

- 21) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczenie na rysunku MN;
- 22) teren rolniczy - oznaczenie na rysunku R;
- 23) teren wody powierzchniowej - oznaczenie na rysunku WS;
- 24) teren drogi publicznej – oznaczenie na rysunku KD;
- 25) teren drogi wewnętrznej – oznaczenie na rysunku KDW;
- 26) 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 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:

- 27) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowy zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 28) indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 29) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 30) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 31) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 32) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 33) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska z uwzględnieniem prawa miejscowego.
- 34)

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

- 35) 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;
- 36) 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:

- 37) 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;
- 38) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - g) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu ,
 - h) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30^o,
 - i) długość ściany frontowej – od 8,00 m do 18,00m;
- 39) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:
 - j) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu ,
 - k) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30^o 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 :

40) dla całego terenu:

l) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

– maksymalny 40%,

– minimalny 15%,

m) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,

n) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 200 m²,

o) 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,

p) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działki 900 m²;

41) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

q) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu ,

r) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30^o,

s) długość ściany frontowej – od 8,00 m do 18,00m;

42) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:

t) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu ,

u) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30^o 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 :

43) dla całego terenu:

v) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

– maksymalny 60%,

– minimalny 15%,

w) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,

x) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,

y) 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,

z) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń związanych z rekreacją takich jak np. siłownia zewnętrzna, gry zręcznościowe, mała architektura rekreacyjna i tp;

44) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

aa) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu ;

bb) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30^o,

cc) długość ściany frontowej – od 8,00 m do 18,00m;

45) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:

dd) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu ;

ee) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30^o 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 :

46) dla całego terenu:

ff) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny 40%,
- minimalny 5%;

gg) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,

hh) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,

ii) 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;

47) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

jj) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu,

kk) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30^o,

ll) długość ściany frontowej – od 6,00 m do 8,00m;

48) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:

mm) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,

nn) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30^o 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 :

49) dla całego terenu:

oo) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny 40%,
- minimalny 15%;

pp) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,

qq) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m²,

rr) 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,

ss) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działki 700 m²;

50) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

tt) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu,

uu) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30^o,

vv) długość ściany frontowej – od 8,00 m do 16,00m;

51) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i wiat:

ww) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,

xx) na budynkach dopuszcza się dachy skośne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 30^o 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:

52) teren wyłączony z zabudowy budynkami,

53) dopuszcza się:

yy) lokalizację podziemnej sieciowej infrastruktury technicznej,

zz) 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 §6.3.

§ 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.

4. 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:

54) energia elektryczna – z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;

55) woda - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;

56) 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;

57) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane z wykorzystaniem retencji powierzchniowej a z powierzchni zabudowanych do systemów lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

58) 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;

59) obsługa telekomunikacyjna - poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności publicznej;

60) 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.

Załącznik do uchwały Nr XLVII/381/2018

Rady Gminy Chodzież

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

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, zmiana: Dz. U. z 2017 r., poz. 1566), 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, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. (zmiany: uchwała Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r. i uchwała Nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 r.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/381/2018

Rady Gminy Chodzież

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

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, zmiana: Dz.U. z 2017 r.,poz. 1566), 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 XLVII/381/2018

Rady Gminy Chodzież

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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, zmiana: Dz.U. z 2017 r.,poz. 1566), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku