

Uzasadnienie
do uchwały UCHWAŁA Nr XLVII/381/2018
RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

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 powierzchniowe).

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.

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODZIEŹ W OBRĘBIE WSI RATAJE

Rysunek planu

skala 1:1000

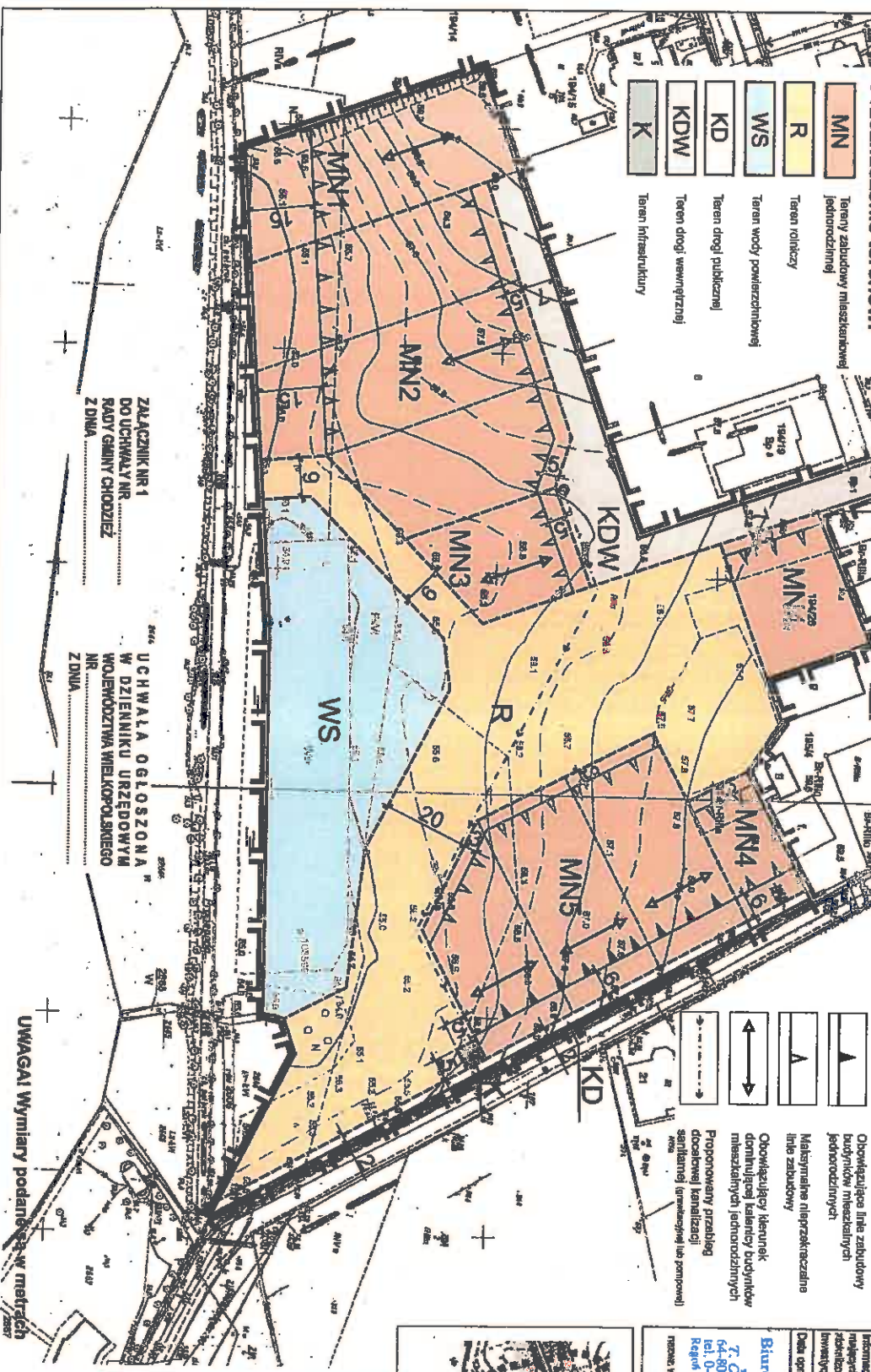


Przeznaczenie terenów:

- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R** Tereny rekreacyjne
- WS** Tereny wody powierzchniowej
- KD** Tereny drogi publicznej
- KDW** Tereny drogi wewnętrznej
- K** Tereny infrastruktury

Oznaczenia graficzne:

- Granica uchwalenia planu**
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie występujące w ewidencji gruntów
- Linie podziału nieruchomości
- Linie zabudowy
- Obowiązkujące linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązkujący kierunek dominującej ksenury budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- Proponowany przebieg docelowej kanalizacji sanitarnej (umiejscowienie linie proponowej)



WYRSZĄDZENIE

Wyruszenie z planu
umiarunkowane
i kierunkowe zagospodarowania
przestrzennego gminy Chodzież

GEODETA
w. 13.09.2014 r.

INŻ. TERESA CHYGIŃSKA

podpis osoby upoważnionej wykonać

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Opisanie terenów objętych planem	GN.6940.1.756.2014
Skala	6:180,12:01.14, 6:180,12:01.2, 6:180,12:01.12, 6:180,12:01.2
Nazwa miejscowości	Rataje
Podzienie	Rataje
Jednostka ewidencyjna	300103.2
Chęć ewidencyjna	300103.2.0008
Stwierdzenie	1:1000 (zobowiązanie 1:500)
Nazwa obiektu	20006
Współrzędne	Kończak
Opisanie granic obszarów, który był przedmiotem planu	nie badano
Data opracowania mapy	18.09.2014 r.

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Henryk Gawroński
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów w Poznaniu Nr WP-0346

STAROSTA CHODZIEŃSKI

7.0001.2014.918

13 PAZ 2016

Z up. STAROSTY

Podpisz się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultat zawiera opłat patensowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Projekt

z dnia 3 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA XLVII/382/2018
RADY GMINY CHODZIEŻ**

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego

Na podstawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018r., poz. 994 ze zm.) i art. 14 ust. 1 i ust. 4, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego zwanego dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na mapie stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

UCHWAŁY Nr XLVII/382/2018 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego

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.

Niniejszą uchwałą, podejmowaną na wniosek Wójta Gminy Chodzież, przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, w związku z zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obecnie na obszarze przedstawionym na mapie stanowiącej załącznik do uchwały obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, obejmującego obszar w granicach administracyjnych gminy, 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.).

Rejon przystąpienia do sporządzenia planu jest w pełni uzbrojony w infrastrukturę techniczną a ponieważ równocześnie rośnie zapotrzebowanie na mieszkania w zabudowie wielorodzinnej wykorzystującej w sposób intensywniejszy uzbrojenie terenu, celowym wydaje się więc przeznaczenie obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu pod zabudowę wielorodzinną. Celowym wydaje się również dopuszczenie w ramach zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowych w zlokalizowanych w parterach.

Obowiązujący w chwili obecnej na omawianym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w skali 1:25000, toteż ustalenia w odniesieniu do niektórych działek są nieprecyzyjne. Na omawianym obszarze występują dwie działki o numerach ewidencyjnych 668 i 669 dla których ustalenia należałoby doprecyzować w ramach wnioskowanego planu.

W sąsiedztwie proponowanej lokalizacji zabudowy wielorodzinnej znajduje się Park Krajobrazowy mogący stworzyć dla mieszkańców komfort wypoczynku.

Miejscowy plan określi zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: istniejącą zabudowę, relacje z terenami otaczającymi, wewnętrzną obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym gminy oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Przed sporządzeniem projektu niniejszej uchwały dokonano, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozwiązania przestrzenne polegające na wyznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze określonym w załączniku do niniejszej uchwały 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. (zmiana: 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.).

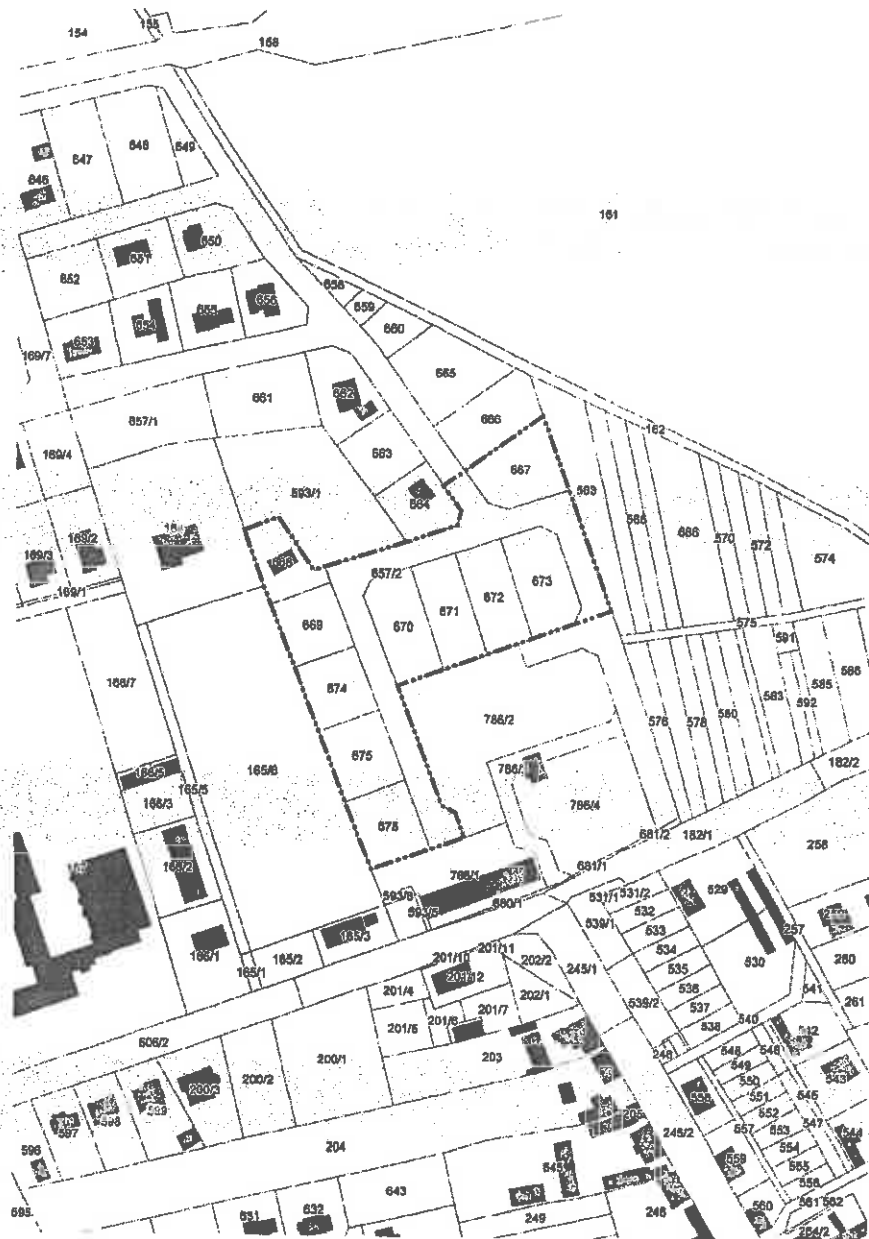
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież kwalifikuje obszar obejmujący przedmiotowe działki do terenów przeznaczonych pod zabudowę, leżących w granicach zlewni grawitacyjnej.

Przeprowadzona - na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - analiza wykazała, że lokalizacja zabudowy na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju gminy i wsi Rataje, i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę, inwestycjami.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego będzie zmianą obowiązującego planu miejscowego w zakresie nie naruszającym ustaleń Studium, toteż podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za zmianą planu jest również fakt, że obowiązujący plan miejscowy został sporządzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* w nieco innej problematyce i stopniu szczegółowości niż wymaga tego obecna ustawa *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Załącznik
do Uchwały nr
Rady Gminy Chodzież
z dnia



m. Rataje
1:2000

OZNACZENIA



Granica obszaru
objętego planem