



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy
Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego**

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, w rejonie Parku Krajobrazowego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiana: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz.1349, poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, zwany dalej planem.
2. Obszar objęty planem znajduje się w środkowej części gminy Chodzież, a jego granice oznaczono graficznie na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, 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, w rejonie Parku Krajobrazowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem usług wbudowanych w te budynki, budynkami garażowymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsc postojowych itp.;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozumie się możliwość zabudowy działki

budowlanej jednym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, budynkami garażowo gospodarczymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsca postojowe itp.;

- 3) maksymalnych 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) wskaźnika intensywności zabudowy – rozumie się iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków (rozumianej jako powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrysie zewnętrznym ścian) do powierzchni działki budowlanej;

§ 3.

1. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) dobra kultury współczesnej;
 - 2) obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze objętym planem nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziomem terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego;
- 2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o środowisku z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 5.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczenie na rysunku - MW-u;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku - MW;
 - 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku - KDW;
 - 5) teren parkingu niepublicznego, oznaczenie na rysunku - Kp;
2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.
- § 6.** 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, niewystępujące w ewidencji gruntów;
 - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) istniejący budynek;
- § 7.** Zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku 1MW-u i 2MW-u – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

- § 8.** Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:
- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
 - 3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- § 9.**
1. Na obszarze objętym planem, działka o nr ewidencyjnym 668 zlokalizowana jest na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.
 2. Wszelkie działania na obszarze w/w działki wymagają uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.
- § 10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku 1MW-u i 2MW-u dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w sposób następujący:
- 1) dla terenu 1MW-u:

- a) 75% miejsc postojowych w pasie drogowym drogi oznaczonej na rysunku KDW,
- b) 25% miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku Kp;

2) dla terenu 2MW-u:

- a) 50% miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku 2MW-u,
- b) 50% miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku Kp.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku - 1MW-u ustala się:

1) dla całego terenu:

- a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - minimalny 0,5
 - maksymalny 2,0
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
- e) minimalna ilość miejsc parkingowych – 8 mc/10 mieszkań oraz 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych w sumarycznej przestrzeni, o której mowa w § 10 ; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- f) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m² ;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług:

- a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,
- b) dachy płaskie,
- c) w przypadku lokalizowania w budynku pomieszczeń usług, dla których zgodnie z przepisami o środowisku dopuszczalny poziom hałasu jest niższy niż dla terenów mieszkaniowo-usługowych, należy w tych pomieszczeniach zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne;

3) dla budynków garażowych:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,
- b) dachy płaskie.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku - 2MW-u ustala się:

1) dla całego terenu:

- a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - minimalny 0,8
 - maksymalny 1,8
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
- e) minimalna ilość miejsc parkingowych – 8 mc/10 mieszkań oraz 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych w sumarycznej przestrzeni, o której mowa w § 9 ; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- f) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m² ;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług:

- a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,
- b) dachy płaskie,
- c) w przypadku lokalizowania w budynku pomieszczeń usług, dla których zgodnie z

przepisami o środowisku dopuszczalny poziom hałasu jest niższy niż dla terenów mieszkaniowo-usługowych, należy w tych pomieszczeniach zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne;

3) dla budynków garażowych:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,
- b) dachy płaskie.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku – MW a będącym działką o nr ewidencyjnym 668 ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz nowej zabudowy;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne.

§ 14. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku - KDW; ustala się:ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego – 12,00 m;
- b) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym sieciowej infrastruktury technicznej;

§ 15. Dla terenu parkingu niepublicznego, oznaczonego na rysunku – Kp ustala się:

- a) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych na potrzeby terenów oznaczonych na rysunku 1MW-u i 2MW-u; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - minimalny 0
 - maksymalny 1,8
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej,
- d) dopuszczenie budowy budynków garażowych, dla których ustala się:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,
 - dachy płaskie.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.

1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia wojewódzka droga publiczna klasy głównej nr 191.
2. Wewnętrzny dostęp komunikacyjny oraz obsługę terenów wyznaczonych w planie zapewnia droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku - KDW.

§ 17. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych - do wiejskiej sieci kanalizacji ściekowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z niezanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów- poprzez retencję powierzchniową lub lokalny system odprowadzania do ziemi (np. poprzez skrzynie rozsączające) – z

- zachowaniem przepisów odrębnych;
- b) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów – poprzez separatory do lokalnego systemu odprowadzana do ziemi – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną - z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz - z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji - z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 18. 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.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, 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 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chodzież stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 r. z dnia 30 sierpnia 2010 r., zmienionego: uchwałą Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r., uchwałą Nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 r. i uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 r.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustaleniami § 17 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego Rada Gminy Chodzież nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chodzież, postanawia, co następuje:

§ 1.

Uzasadnienie

do uchwały Nr

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież
w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego**

Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr XLVII/382/2018 z dnia 17 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego.

W oparciu o tą uchwałę, podjętą na wniosek Wójta Gminy Chodzież, przystąpiono 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 objętym w/w planem 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 tego obszaru pod zabudowę wielorodzinną. Celowym wydaje się również dopuszczenie w ramach zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowych zlokalizowanych w parterach.

Obowiązujący w chwili obecnej na omawianym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany był w skali 1:5000, toteż ustalenia w odniesieniu do niektórych działek były nie precyzyjne i wymagały doprecyzowania.

W sąsiedztwie proponowanej lokalizacji zabudowy wielorodzinnej znajduje się Park Krajobrazowy stwarzający dla mieszkańców wysoki komfort wypoczynku.

Miejscowy plan określa 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, uchwałą Nr VII/41/10 r. z dnia 30 sierpnia 2010 r., zmienionego: uchwałą Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r., uchwałą Nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 r. i uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 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 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.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 upzp tj. „2. 1) *wymagania ładów 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 ładów 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 planie, w celu spełnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych określono: linie zabudowy, zasadę kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy oraz wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne. Lokalizacja, na obszarze planu, zabudowy wielorodzinnej odpowiada na zapotrzebowanie społeczne takiego budownictwa i pozwala na efektywne gospodarowanie przestrzenią.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar opracowania położony jest poza systemami powiązań przyrodniczych nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy "O ochronie przyrody". W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu działki o nr ewidencyjnym 668 zlokalizowanej na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków, w związku z czym podlega ochronie konserwatorskiej.

Plan uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenie standardów akustycznych, ustalenie linii zabudowy od terenów komunikacji oraz zakazu lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono wymóg wyznaczenia ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nadto ochronę zdrowia i bezpieczeństwa a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnić muszą zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia planu.

Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni, które polegają przede wszystkim na możliwości wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenu oraz wykorzystania systemu komunikacji kołowej.

Organy właściwe do spraw obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłosiły wniosków do planu. Z uwagi na niewielki zasięg przestrzenny nie zaistniała potrzeba specjalnych ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

Przewidziane ustaleniami planu przeznaczenie, prawo własności oraz ustalenia studium przesądziły o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie na potrzeby interesu publicznego.

Nowe sieci infrastruktury technicznej mogą być realizowane w istniejących drogach, w tym sieć szerokopasmowa.

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 do projektu planu.

Istniejący system zaopatrzenia w wodę zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Podejmując decyzję o złożeniu wniosku do Rady Gminy Chodzież w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu Wójt ważył interes prywatny i publiczny a ponieważ przeznaczenie terenu planu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, wobec tego w tym konkretnym przypadku przeważył interes inwestora - właściciela terenu.

Wymogi przepisu art. 1 ust. 4 upzp uwzględnione zostały w zakresie adekwatnym do specyfiki niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizując zabudowę wielorodzinną wzięto pod uwagę wymóg zapisany w art.1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Osiedle położone jest w otoczeniu terenów przyrodniczych zdecydowanie podnoszących komfort zamieszkania.

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, przekazane zostały Radzie Gminy Chodzież.

W dniu 12 października 2018 r. Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr L/395/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież. Uchwała uznaje aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 r. z dnia 30 sierpnia 2010 r., zmienionego: uchwałą Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r., uchwałą Nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 r., uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 r. oraz uznaje za nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież obejmujący obszar administracyjny gminy, uchwalony uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r.

Z uwagi na powyższe oraz zakończoną procedurą prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.