

Uzasadnienie do uchwały nr Rady Gminy Chodzież z dnia

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany (art. 27 cytowanej wyżej ustawy). Niniejszą uchwałą przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo.

Na obszarze przedstawionym na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, zatwierdzonego 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.), wg którego obszar objęty niniejszą uchwałą oznaczono jako teren rolniczy.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalone uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. zmienione uchwałami: nr VII/39/2015 z dnia 27 marca 2015 roku i nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 października 2017 roku, określa obszary objęte planem na obszarze wsi Konstantynowo jako grunt rolny przeznaczony pod zabudowę.

Tereny te położone są obok terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Dostępne są z drogi publicznej powiatowej, położonej na działce nr 65 i dróg publicznych gminnych położonych na działkach nr 58 i nr 163. Działki są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej. Projektowana zabudowa będzie przyłączona do istniejących sieci. Nie wymaga budowy sieci i dróg publicznych. Wzdłuż pasów drogowych, drogi powiatowej i dróg gminnych zrealizowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna do których są przyłączone istniejące budynki i może być podłączona projektowana zabudowa.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

W projekcie planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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.

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.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, określa wymaganą formę budynku i geometrię dachu oraz minimalne i maksymalne wskaźniki. W planie określono wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego. Zapewniono możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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 faktu podjęto decyzję dotyczącą sporządzenia planu miejscowego.

W pracach nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był dostępny na stronie BIP gminy. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

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

Przy przeznaczeniu terenu pod zabudowę i korzystaniu z niego organ ważył interes publiczny i interesy prywatne oraz środowiskowe i społeczne. Nowe tereny umożliwią realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rozwój miejsc pracy. Stanowią uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej wsi. Nowa zabudowa będzie sytuowana wzdłuż istniejących dróg, wykorzystuje istniejące sieci infrastruktury technicznej, nie wymaga angażowania środków publicznych. Przyjęte rozwiązania ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz umożliwiają korzystanie ze środków transportu.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i ust. 2 ustawy opizp wójt dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenił aktualność studium i planów miejscowych w 2014 r. i 2018 r. W dniu xxx 2018 r. Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr xxx w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/280/2017 Rady Gminy

Chodzież z dnia 27 października 2017 roku. Z uwagi na powyższe oraz zakończoną procedurą prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr
Rady Gminy Chodzież
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo.

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 ze zmianami) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr
Rady Gminy Chodzież
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo, 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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież na obszarze wsi Konstantynowo, nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w ust. 1 nie rozstrzyga się o zasadach sfinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ze środków budżetowych Gminy Chodzież.