



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy  
Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg  
wojewódzkich nr 193 i nr 191**

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 skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 ) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378 ) 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 skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, zwany dalej planem.
2. Obszar objęty planem znajduje się na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191 w Ratajach, gm. Chodzież, a jego granice oznaczono graficznie na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu na mapie w skali 1:500, 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 skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, 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 skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, 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 skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
  - 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, stanowiący załącznik nr 5 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, budynkami garażowymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsc postojowych itp.;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) obowiązującego kierunku dominującej kalenicy rozumie się kierunek kalenicy głównych połączeń dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość;
- 5) obligatoryjny akcent architektoniczny rozumie się akcent wyróżniający się wizualnie w postaci kształtu narożnika lub detalu architektonicznego.

**§ 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. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczenie na rysunku - MW-u;

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniu jak w § 5, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy;
- 4) rejon obligatoryjnego akcentu architektonicznego.

§ 7.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczonego na rysunku MW-u, zgodnie z przepisami o środowisku, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie MW-u z uwagi na przebieg w sąsiedztwie dróg wojewódzkich należy zastosować środki ochronne w postaci np. pasów zieleni izolacyjnej czy ekranów akustycznej ochrony.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych;
- 2) indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 8) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego;

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

- 1) dla całego terenu:
  - a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt 1,
  - 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 – 1 mc/a/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
  - f) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1300 m<sup>2</sup> ;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
  - a) wysokość dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako trzeciej kondygnacji nadziemnej, lecz nie wyżej niż 15 m nad pt;
  - b) dachy skośne 30<sup>0</sup> -45<sup>0</sup> ;
  - c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych, lecz nie wyższych niż 0,5 m;
- 3) dla budynków garażowych:
  - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 8 m nad pt przy dachach skośnych i 3,5 m przy dachach płaskich,
  - b) dachy dowolne.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 10.**

1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają wojewódzkie drogi publiczne klasy głównej nr 191 i 193.

#### **§ 11. 1.** 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- do istniejącego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków, na warunkach odbiorcy;
  - 4) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane na terenie działki z wykorzystaniem retencji powierzchniowej oraz lokalnych urządzeń zgodnych z przepisami odrębnymi
  - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
  - 6) obsługa telekomunikacyjna - poprzez wykorzystanie istniejących systemów przewodowych i bezprzewodowych;
  - 7) odpady bytowe gromadzone w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowane podmioty.
2. Ewentualne kolizje likwidować w sposób uzgodniony z gestorami sieci.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 12.** 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.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
Nr.....  
Rady Gminy Chodzież  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Chodzież stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, 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., uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 r. i uchwałą Nr XXVII/197/2021 Rady Gminy Chodzież z dnia 19 lutego 2021 r.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY

Nr.....

Rady Gminy Chodzież

z dnia .....

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z ustaleniami § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191, Rada Gminy Chodzież nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy



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 w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191**

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 .....

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

## Uzasadnienie

do uchwały Nr .....

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191**

Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr XX/143/2020 z dnia 8 maja 2020 r. **zmienioną uchwałą Nr XXIV/177/2020 z dnia 30 października 2020 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i nr 191.

**W oparciu o wyżej wymienione uchwały, podjęte na wniosek Wójta Gminy Chodzież,** przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, **w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 193 i 191,** w związku z zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **z dopuszczeniem usług.**

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.

Miejscowy plan określa zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: istniejącą zabudowę, relacje z terenami otaczającymi, 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., uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 r. i uchwałą Nr XXVII/197/2021 Rady Gminy Chodzież z dnia 19 lutego 2021 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 ład 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 ład 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, 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 oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar opracowania położony jest poza systemami powiązań przyrodniczych i nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. W zakresie wymagań ochrony zdrowia ustalenia dotyczące parametrów zabudowy umożliwią zaprojektowanie budynków spełniających wymogi przepisów z zakresu ochrony zdrowia oraz zaprojektowanie niezbędnych elementów umożliwiających korzystanie z przewidzianych funkcji osobom z niepełnosprawnościami .

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, o których mowa wyżej.

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 przeważał 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. Planowana zabudowa jest uzupełnieniem zróżnicowanej struktury rejonu.

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. i uchwałą Nr XXVII/197/2021 Rady Gminy Chodzież z dnia 19 lutego 2021 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.

W dniach od ..... projekt planu został wyłożony do wglądu publicznego, a w dniu ..... odbyła się debata publiczna. Do projektu planu nie wniesiono uwag.