

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHODZIEŻ NA OBSZARZE DZIAŁEK O NUMERACH
EWIDENCYJNYCH 282 I 283 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RATAJE

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
na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych
w miejscowości Rataje**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiana: Dz. U. z 2013r. poz 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, położonego w środkowej części Rataj przy drodze wojewódzkiej nr 193, oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

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 plan 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 na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje, 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 na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy rozumie się linie dotyczące budynków, poza którymi to liniami nie mogą być sytuowane żadne elementy budynku;
- 2) 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:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zabytki i dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) zespoły stanowisk archeologicznych.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren parkingu ogólnodostępnego, oznaczenie na rysunku - KP;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku - KDW.

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się 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.

§ 5. 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, nie występujące w ewidencji gruntów;

- 3) pasy wolne od zabudowy budynkami i od zadrzewień;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu objętego planem;
- 2) ochronę wód, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 3) ochronę powierzchni ziemi w oparciu o ustalone standardy zabudowy, w tym wymagania dotyczące powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 4) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ochronę przyrody, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 6) ochronę terenów przed hałasem i polami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami o środowisku;
- 7) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 7. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku – U ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie większą niż 9 m od poziomu terenu;
- 2) formę dachów – dopuszcza się dachy skośne i płaskie:
 - a) przy dachach skośnych spadek głównych połaci dachu nie większy niż 20%,
 - b) przy dachach płaskich - spadek wynikający z zastosowanego materiału pokryciowego, lecz nie większy niż 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalny – 5%,
 - b) maksymalny – 60%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych - minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) możliwość podziału terenu na działki budowlane o minimalnych powierzchniach 0,05 ha);
- 7) na obszarze pasa wolnego od zabudowy budynkami i od zadrzewień ustala się zakaz lokalizowania budynków i budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków oraz zakaz nasadzeń drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowanie inwestycji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Dla terenu parkingu ogólnodostępnego, oznaczonego na rysunku - KP ustala się:

- 1) obowiązek wyznaczenia miejsc dla pojazdów z kartą parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze pasa wolnego od zabudowy budynkami i od zadrzewień ustala się zakaz nasadzeń drzew.

§ 9. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunki KDW ustala się:

- 1) minimalną szerokość jezdni - 5,00 m;
- 2) na obszarze pasa wolnego od zabudowy budynkami i od zadrzewień ustala się zakaz nasadzeń drzew;
- 3) obowiązek zabezpieczenia sieci infrastruktury technicznej przebiegającej pod powierzchnią terenu KDW.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§10. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia droga wojewódzka nr 193.

2. Podstawową obsługę wewnętrzną obszaru zapewnia droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku KDW.

§11. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę, rozbudowywanego w miarę potrzeb;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącego systemu zbiorowego odprowadzenia ścieków, rozbudowywanego w miarę potrzeb;
- 3) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane na obszarze planu z wykorzystaniem retencji powierzchniowej a z powierzchni zabrudzonych takich jak ciągi komunikacyjne, place i parkingi, z wykorzystaniem systemów indywidualnych poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącego systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego w miarę potrzeb;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem

paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi oraz z alternatywnych źródeł energii, tj. np. kolektorów słonecznych, pomp ciepła;

2. Na obszarze planu ustala się możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej, nie wymienionych w uchwale a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, pod warunkiem zapewnienia dostępu eksploatacyjnego.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 13. 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.

§ 14. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.) na obszarze objętym niniejszym planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

§ 16. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Chodzież
z dnia

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości 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 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Chodzież stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje, nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 roku) .

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr
Rady Gminy w Chodzieży
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z zapisami § 11 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne zapewniające obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, w związku z tym 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.....
Rady Gminy Chodzież
z dnia

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 282 i 283 położonych w miejscowości Rataje, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.