



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 czerwca 2023 r.

Poz. 5959

UCHWAŁA NR LIX/428/2023 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 30 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zm. Dz. U. z 2023 r., poz. 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, 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 ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, 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 ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, 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 ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały..

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wolnostojącymi lub usługowymi, budynkami garażowymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsc postojowych itp.;

- 2) 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 suma powierzchni 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) zabytki;
- 3) obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) 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) zasad ochrony zabytków;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) 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;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) 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;
- 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 następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczenie na rysunku -1MWW-U i 2MWW-U;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczenie na rysunku - 1KR i 2KR;
- 3) teren garaży lub parkingów, oznaczenie na rysunku - 1KOG-KOP

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

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku stanowi warstwę informacyjną.

§ 7. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MWW-U i 2MWW-U) są terenami, dla których w przepisach o środowisku ustalono poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez::

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) 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 wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku - 1MWW-U ustala się:

- 1) dla całego terenu:
 - a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - minimalny 0,5 ,
 - maksymalny 2,0
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych – 8 mc/10 mieszkań oraz 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług, z dopuszczeniem lokalizacji części tych miejsc na terenie oznaczonym na rysunku planu KOG-KOP; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,
 - e) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 350 m²;
 - f) nie ustala się minimalnej powierzchni działek budowlanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących lub usług, o których mowa w § 2, pkt1 :
 - a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad poziom terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) w przypadku lokalizowania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub usług 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 poziom terenu,
 - b) dachy płaskie.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku - 2MWW-U ustala się:

- 1) dla całego terenu:

- a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - minimalny 0,3 ,
 - maksymalny 1,8 ,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych – 8 mc/10 mieszkań oraz 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług, z dopuszczeniem lokalizacji części tych miejsc na terenie oznaczonym na rysunku planu KOG-KOP; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,
 - e) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 400 m²;
 - f) nie ustala się minimalnej powierzchni działek budowlanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących lub usług, o których mowa w § 2, pkt1 :
- a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad poziom terenu,
 - b) dachy płaskie,
 - c) w przypadku lokalizowania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wolnostojącym lub usług 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 poziom terenu,
 - b) dachy płaskie.

§ 11. 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku - 1KR ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 8,00 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w pasie drogowym sieciowej infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w pasie drogowym miejsc parkingowych.

2. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku - 2KR ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 5,00 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w pasie drogowym sieciowej infrastruktury technicznej;

3. Dla terenu garaży lub parkingu, oznaczonego na rysunku KOG-KOP:

- 1) nie ustala się proporcji ilości garaży do ilości miejsc postojowych;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną-0;
 - b) maksymalną-0,8;
- 3) dla garaży ustala się:
 - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad poziom terenu,
 - b) dachy płaskie.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia przylegająca do północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem gminna droga klasy lokalnej.

2. Ustala się połączenie drogi 1KR ze skrzyżowaniem dróg wojewódzkich nr 191 i 193 (typu rondo) wyłącznie za pomocą wjazdu.

3. Wewnętrzny dostęp komunikacyjny oraz obsługę terenów wyznaczonych w planie zapewniają drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku - 1KR i 2KR.

§ 13. 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- odprowadzane do istniejącego zewnętrznego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków ;
- 4) 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;
- 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.

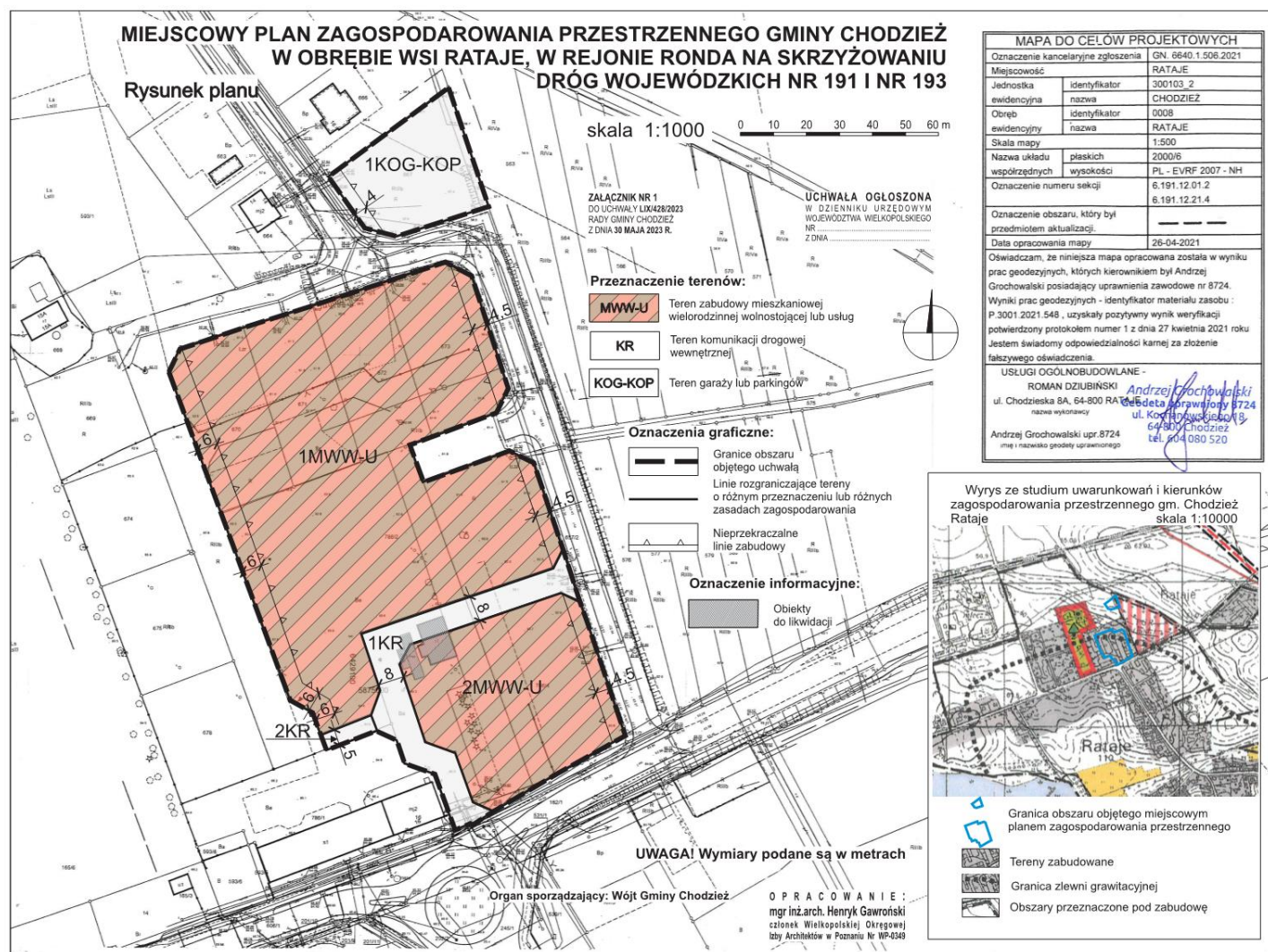
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Ewa Śliwińska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/428/2023

Rady Gminy Chodzież

z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, 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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Chodzież stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, 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 XXVIII/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., uchwałą Nr XXVII/197/2021 Rady Gminy Chodzież z dnia 19 lutego 2021 r., uchwałą Nr XXXII/250/2021 Rady Gminy Chodzież z dnia 23 lipca 2021 r., uchwałą Nr XLIII/320/2022 Rady Gminy Chodzież z dnia 22 kwietnia 2022 r. i uchwałą Nr LVI/406/2023 Rady Gminy Chodzież z dnia 10 lutego 2023 r.

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Śliwińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/428/2023

Rady Gminy Chodzież

z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193, 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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustaleniami § 13, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Śliwińska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/428/2023

Rady Gminy Chodzież

z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie ronda na skrzyżowaniu dróg
wojewódzkich nr 191 i nr 193

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że nie wniesiono uwag, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Śliwińska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LIX/428/2023

Rady Gminy Chodzież

z dnia 30 maja 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę