



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 listopada 2013 r.

Poz. 6299

UCHWAŁA NR XXIV/187/13 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 20 września 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 645.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405), 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 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje, zwany dalej „planem”.

2. Granice uchwalenia planu, obejmujące tereny położone przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 191 Chodzież - Szamocin - Lipa i nr 193 Chodzież - Margonin - Gołańcz, oznaczono na rysunku planu, zwanym dalej „rysunkiem”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie o nienaruszaniu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje 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 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) terenu zabudowy usługowej - rozumie się teren, na którym dopuszcza się lokalizowanie wszelkich usług pod warunkiem, że usługi te będą przedsięwzięciami nie należącymi do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) terenu usług handlu paliwami - rozumie się teren, na którym poza usługami handlu paliwami dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących takich jak: gastronomii, myjni samochodowej, innego handlu nie będącego przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej - rozumie się teren zabudowany budynkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków i objętym ochroną konserwatorską, na którym dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, hotelowej oraz usług nie będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy - rozumie się maksymalne linie nieprzekraczalne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zaliczane do powierzchni zabudowy;
- 5) zieleni szpalerowej - rozumie się nasadzenia mieszane zieleni średniowysokiej i wysokiej;
- 6) kierunków komunikacji - rozumie się jedynie dopuszczalne kierunki wjazdu i wyjazdu w relacji: drogi wojewódzkie nr 191 i 193 - obszar planu;
- 7) wskaźnika intensywności zabudowy - rozumie się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków (rozumianej jako powierzchnia wszystkich kondygnacji budynków w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garaży, itp.) do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych;
- 5) istniejący budynek do zachowania, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki;
- 6) obowiązujące nasadzenia zieleni szpalerowej;
- 7) kierunki komunikacji w relacji: droga wojewódzka – obszar planu;
- 8) odcinki ewentualnych ekranów akustycznych.

§ 6. Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku - **U**;
- 2) teren usług handlu paliwami, oznaczony na rysunku - **UHp**;

3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku - **M/U**,

4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku - **KDw**.

§ 7. 1. Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, dla których przeznaczono w niniejszej uchwale inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**M/U**) jest terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

3. Dla terenu usług (**U**) oraz usług handlu paliwami (**UHp**) nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w oparciu o przepisy o ochronie środowiska.

4. 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 z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenie usług (**U**) i terenie usług handlu paliwami (**UHp**) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Dla terenu usług (**U**), o którym mowa w § 6 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie od jednego do trzech budynków;
- 2) wymiary najdłuższego boku budynku od 20,00 m do 70,00 m;
- 3) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 10,00 m od poziomu terenu do najwyższego punktu gzymsu lub attyki; ponad tą wysokością mogą znajdować się jedynie urządzenia uzasadnione technologicznie;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczeń na rysunku;
- 5) na budynkach dopuszcza się dachy płaskie oraz skośne lecz o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 20°;
- 6) wysokość posadowienia posadzki parteru - nie wyżej niż 0,50 m ponad poziom terenu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 1,10,
 - b) minimalny - 0,10;
- 8) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - co najmniej 10 % powierzchni terenu;
- 9) wskaźnik miejsc postojowych samochodów - minimum 5 m-c/100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. Dla terenu usług handlu paliwami (**UHp**), o którym mowa w § 6 pkt 2 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla całego terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny - 0,30,
 - minimalny - 0,005;
 - b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - co najmniej 10 % powierzchni terenu;

- c) ilość miejsc postojowych samochodów - minimum 5 m-c/100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) dla budowli i urzędzeń:
- a) lokalizacja w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczeń na rysunku;
- 3) dla budynków:
- a) wysokość zabudowy - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 5,00 m od poziomu terenu do najwyższego punktu gzymsu lub attyki; ponad tą wysokością mogą znajdować się jedynie urządzenia uzasadnione technologicznie,
- b) minimalna powierzchnia zabudowy budynku - 20,00 m²,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczeń na rysunku,
- d) na budynkach dopuszcza się dachy płaskie oraz skośne lecz o nachyleniu głównych połaci dachu nie większym niż 20⁰,
- e) wysokość posadowienia posadzki parteru - nie wyżej niż 0,50 m ponad poziom terenu.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U), o którym mowa w § 6 pkt 3 ustala się:

- 1) istniejący budynek składający się z dawnej rządcówki z budynkami gospodarczymi znajduje się w gminnej ewidencji zabytków i objęty jest ochroną konserwatorską;
- 2) ze względu na zły stan techniczny, dopuszcza się rozbiórkę budynku z jego odbudową w sposób dostosowany do nowej funkcji oraz z zachowaniem najważniejszych parametrów architektonicznych i odzyskanych detali;
- 3) rozbiórka winna być poprzedzona inwentaryzacją budynku a projekt odbudowy wraz z tą inwentaryzacją uzgodniony z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - do zachowania istniejącej;
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego (z uwagi na teren zabudowany) - co najmniej 20 % powierzchni terenu;
- 6) ilość miejsc postojowych samochodów - minimum 1m-ce/2 mieszkania lub 1 miejsce/50 m² powierzchni użytkowej usługi;
- 7) dla ochrony akustycznej terenu, jeżeli analizy wykażą przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, należy zastosować ekrany akustyczne na odcinkach oznaczonych na rysunku.

§ 12. Dla terenu drogi wewnętrznej (KDw), o którym mowa w § 6 pkt 4 ustala się:

- a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 8,00 m;
- b) pas drogowy stanowi również przestrzeń do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków bytowych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tylko w sposób określony w niniejszej uchwale;
- 6) poprzez ewentualne zastosowanie ekranów akustycznych w miejscach niezbędnych.

§ 14. 1 Ochronę krajobrazu kulturowego zapewnia się poprzez ustalenia zawarte w **§11** uchwały.

2. Istniejący obiekt na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U) znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym wszelkie zamierzenia dotyczące jego przekształcania należy uzgodnić z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 15. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wobec czego ustala się obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego Konserwatora Zabytków przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Układ komunikacyjny na obszarze stanowi droga wewnętrzna (KDw), do której dostępność posiadają wszystkie tereny wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi.

2. Zasady powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru planu polegają na:

- 1) możliwości wjazdu na ten obszar z istniejącego skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 191 i nr 193 typu „rondo” oraz wjazdem prawoskrętnym z drogi nr 191 i wyłącznej możliwości prawoskrętnego wyjazdu na drogę nr 191 - wg oznaczeń na rysunku;
- 2) w północnej części wewnętrzny układ drogowy obszaru planu łączy się z istniejącym systemem dróg wewnętrznych skomunikowanym z systemem dróg gminnych.

§ 17. 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 bytowe - do istniejącego systemu na warunkach odbiorcy;
- 4) wody opadowe i roztopowe:
 - a) z terenów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi poprzez separatory ropopochodne do zbiorników bezodpływowych lub do lokalnego systemu rozsączającego do gruntu lub do systemu zbiorowego na warunkach gestora sieci,
 - b) z terenów nie zanieczyszczonych poprzez retencję powierzchniową;
- 5) gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach i odbiór przez wyspecjalizowane podmioty;
- 6) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska.

§ 18. Istniejące uzbrojenie zapewnia możliwość obsługi całego obszaru objętego planem.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

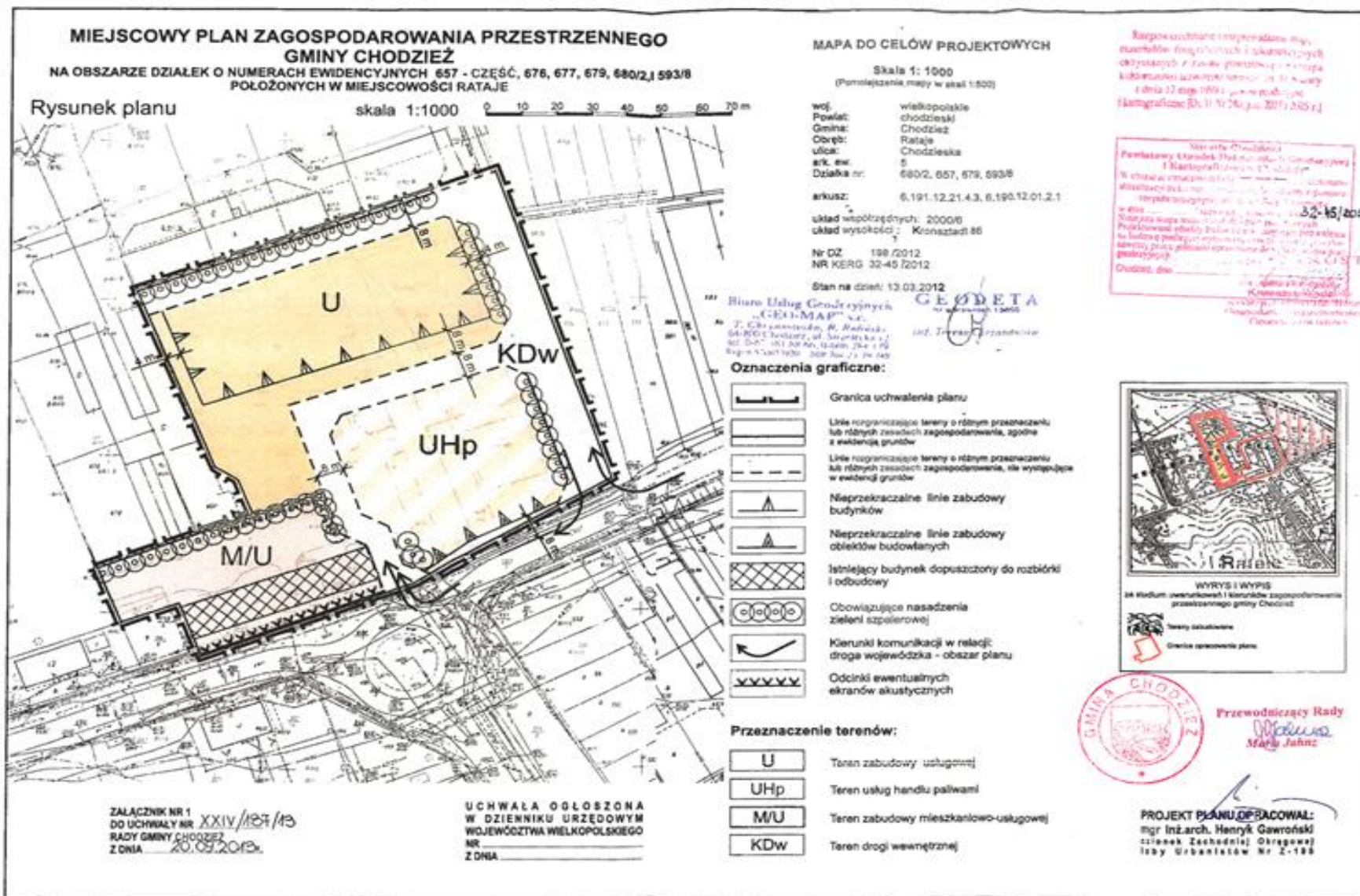
§ 19. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 10%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

§ 21. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym planem, 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.).

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Maria Jahz



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/187/13
Rady Gminy Chodzież
z dnia 20 września 2013 r.

Stwierdzenie o nienaruszeniu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Gminy Chodzież

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r.

Uzasadnienie:

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

Studium kwalifikuje obszar obejmujący działki 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położone w obrębie wsi Rataje do terenów przeznaczonych pod zabudowę, leżących w granicach zlewni grawitacyjnej.

Teren położony jest w sąsiedztwie ważnego dla miejscowości Rataje skrzyżowania dróg na kierunkach Chodzież-Szamocin-Margonin. Utworzone na tym skrzyżowaniu rondo umożliwia obsługę komunikacyjną terenu; teren posiada predyspozycje komunikacyjne dla funkcji usług i handlu paliwami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/187/13
Rady Gminy Chodzież
z dnia 20 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/187/13

Rady Gminy Chodzież

z dnia 20 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Gminy Chodzież

z powodu braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 657 - część, 676, 677, 679, 680/2 i 593/8 położonych w miejscowości Rataje, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 lipca 2013 r. do dnia 12 sierpnia 2012 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, do dnia 2 września 2013 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Wobec powyższego Rada Gminy Chodzież nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.