



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 listopada 2019 r.

Poz. 9985

UCHWAŁA NR XV/106/2019 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 8 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.506.z późn. zmianami) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami) 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 Parku Krajobrazowego, 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 Parku Krajobrazowego, 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 Parku Krajobrazowego, 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 Parku Krajobrazowego, stanowiące załącznik nr 4 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 w te budynki, budynkami garażowymi, obiektami towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsc postojowych itp.;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozumie się możliwość zabudowy działki budowlanej jednym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, budynkami garażowo gospodarczymi, obiektami

towarzyszącymi zabudowie wielorodzinnej jak np. obiekty infrastruktury technicznej i kołowej, rekreacji, małej architektury, miejsca postojowe itp.;

- 3) 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;
- 4) 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;

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczenie na rysunku **MW-u**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku - **MW**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku - **KDW**;
- 5) teren parkingu niepublicznego, oznaczenie na rysunku - **Kp**;

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 6. 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, niewystępujące w ewidencji gruntów;

- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejący budynek;

§ 7. Zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku **1MW-u i 2MW-u** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem, działka o nr ewidencyjnym 668 zlokalizowana jest na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.

2. Wszelkie działania na obszarze w/w działki wymagają uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku **1MW-u i 2MW-u** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w sposób następujący:

- 1) dla terenu **1MW-u**:
 - a) 75% miejsc postojowych w pasie drogowym drogi oznaczonej na rysunku **KDW**,
 - b) 25% miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku **Kp**;
- 2) dla terenu **2MW-u**:
 - a) 50% miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku **2MW-u**,
 - b) 50% miejsc postojowych na terenie oznaczonym na rysunku **Kp**.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku - **1MW-u** ustala się:

- 1) dla całego terenu:
 - a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt1,
 - 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 – 8 mc/10 mieszkań oraz 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych w sumarycznej przestrzeni, o której mowa w § 10 ; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
 - f) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m² ;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług:
 - a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,
 - b) dachy płaskie,

c) w przypadku lokalizowania w budynku 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 pt,
- b) dachy płaskie.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku - 2MW-u ustala się:

1) dla całego terenu:

- a) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wymienionych w § 2, pkt 1,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - minimalny 0,8
 - maksymalny 1,8
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
- e) minimalna ilość miejsc parkingowych – 8 mc/10 mieszkań oraz 1 mce/100m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych w sumarycznej przestrzeni, o której mowa w § 10 ; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
- f) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m² ;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług:

- a) wysokość do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 15 m nad pt,
- b) dachy płaskie,
- c) w przypadku lokalizowania w budynku 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 pt,
- b) dachy płaskie.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku – MW a będącym działką o nr ewidencyjnym 668 ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz nowej zabudowy;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych – 1 mce/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne.

§ 14. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku - **KDW**; ustala się: ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego – 12,00 m;
- b) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym sieciowej infrastruktury technicznej;

§ 15. Dla terenu parkingu niepublicznego, oznaczonego na rysunku – **Kp** ustala się:

- a) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych na potrzeby terenów oznaczonych na rysunku **1MW-u** i **2MW-u**; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;

- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
- minimalny 0
 - maksymalny 1,8
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej,
- d) dopuszczenie budowy budynków garażowych, dla których ustala się:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 3,5 m nad pt,
 - dachy płaskie.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia wojewódzka droga publiczna klasy głównej nr 191.

2. Wewnętrzny dostęp komunikacyjny oraz obsługę terenów wyznaczonych w planie zapewnia droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku - **KDW**.

§ 17. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych - do wiejskiej sieci kanalizacji ściekowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z niezanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów- poprzez retencję powierzchniową lub lokalny system odprowadzania do ziemi (np. poprzez skrzynie rozsączające) – z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - b) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów – poprzez separatory do lokalnego systemu odprowadzania do ziemi – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną - z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz - z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji - z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 18. 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.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

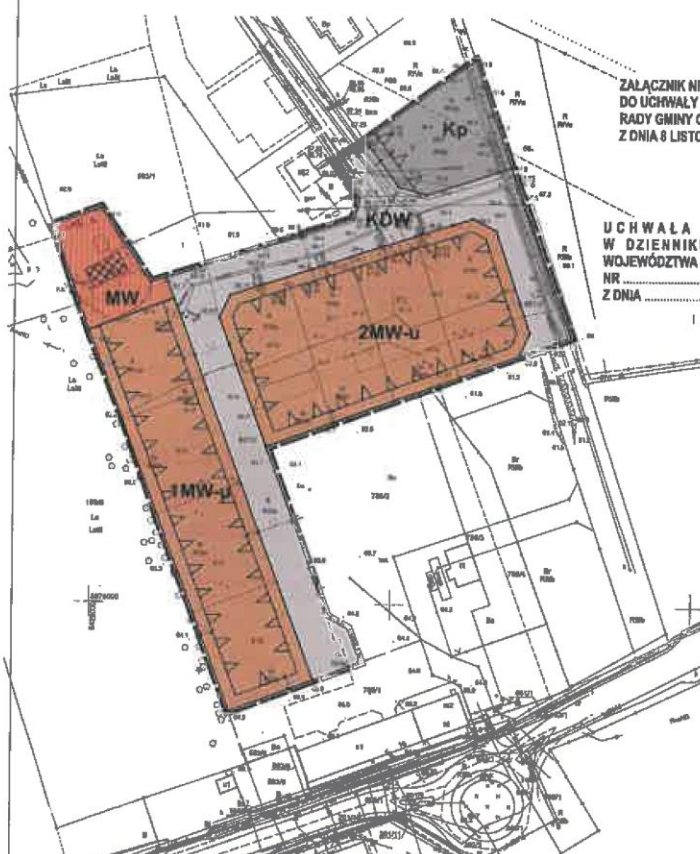
§ 20. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Radu Gminy Chodzież
(-) Ewa Śliwińska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODZIEŻ
W OBRĘBIE WSI RATAJE, W REJONIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO**

Rysunek planu

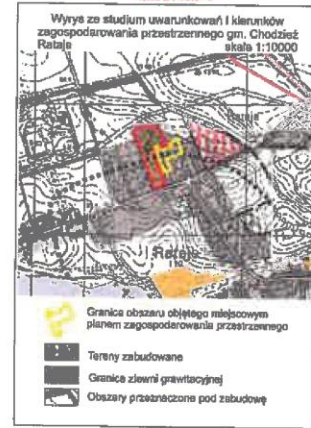
skala 1:1000 0 10 20 30 40 50 60 m



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/106/2019
RADY GMINY CHODZIEŻ
Z DNIA 8 LISTOPADA 2019 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR
Z DNIA

MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne zapisane przy geodazyjnej	GM.6640.1.1246.2018
Selekcja	6.101.12.21.4
Nazwa miejscowości	Rataje
Podziałka	os. Wierzbowa
Działka	6072
Jednostka ewidencyjna	identyfikator 300103_2
nazwa Chodzież	
Obiekt ewidencyjny	identyfikator 300103_2.0008
nazwa Rataje	
Skala mapy	1:2000
Nazwa składowiska topograficznych plaskich	20006
składowiska planów	
składowiska planów	
Oznaczenie granic obszaru objętego studium	Konarska 80
Informacje o aktualizacjach gruntowych	Nie aktualizowano
Data opracowania mapy	19.08.2018



- Oznaczenie graficzne:**
- Granice obszaru objętego uchwałą
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z ewidencją gruntów i budynków
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nie występujące w ewidencji gruntów i budynków
 - Maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Istniejący budynek
 - Pas wolny od zabudowy kubaturowej, ogrodzeń, drzew i krzewów
 - Obszar podlegający ochronie konserwatorskiej

- Przeznaczenie terenów:**
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
 - MW - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - Kp - Teren drogi wewnętrznej
 - Kp - Teren parkingu niepublicznego

UWAGA! Wymiary podane są w metrach.

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Henryk Gawroński
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów w Poznaniu Nr WF-0349

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/106/2019
Rady Gminy Chodzież
z dnia 8 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, 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 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chodzież stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, 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. i uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Gminy Chodzież z dnia 31 sierpnia 2018 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/106/2019
Rady Gminy Chodzież
z dnia 8 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego, 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 (j.t Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustaleniami § 17 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego Rada Gminy Chodzież nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/106/2019
Rady Gminy Chodzież
z dnia 8 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego

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) Rada Gminy Chodzież, postanawia, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Rataje, w rejonie Parku Krajobrazowego Rada Gminy nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia