

**UCHWAŁA NR XXXIV/258/2017
RADY GMINY CHODZIEŻ**

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec,
na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, zm. poz. 903, 961, 1250 i 1579)

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru uchwalenia planu, położonego w zachodniej części miejscowości Studzieniec, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2, 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 Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2, 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 w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumie się zabudowę działki budowlanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi, budynkami garażowymi, gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi oraz z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej takich jak urządzenia związane z zabudową mieszkaniową, wiaty i elementy małej architektury;
- 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) **wskaźnik intensywności zabudowy** rozumie się stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków mierzonych po obwiedni 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.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi.

3. 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;
- 3) szczegółowych zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Obszar objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Dolina Noteci".

5. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszarów Natura 2000 PLB300001 Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego (obszar specjalnej ochrony ptaków) i PLH300004 Dolina Noteci (obszar ochrony siedlisk i gatunków).

§ 4. 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczenie na rysunku **MN**;
- 2) teren rolniczy - oznaczenie na rysunku **R**;
- 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczenie na rysunku **KDW**.

§ 6. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – **MN**, są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania 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.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowy zbiorowy odbiór ścieków bytowych;
- 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;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w §5 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) dla całego terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny 40%,
 - minimalny 15%;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna ilość miejsc parkingowych – 2 m-ca/1 mieszkanie; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne;
 - d) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m²;
 - e) w związku z występowaniem terenów, o których mowa w §3.2 wszelkie inwestycje budowlane winny być poprzedzone szczegółowymi badaniami geologicznymi, określającymi wpływ inwestycji na możliwość uaktywnienia ruchów masowych;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:
- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji nadziemnej lecz nie większa niż 10,50 m od poziomu terenu,
 - b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci dachu min. 30°,
 - c) długość ściany frontowej – od 10,00 m do 28,00m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i wiat:
- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,
 - b) na budynkach i wiatkach ustala się możliwość stosowania dachów dowolnych.

§ 9. Dla terenu rolniczego, o którym mowa w §5 ust.1 pkt 2, oznaczonym na rysunku **R**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren wyłączony z zabudowy budynkami,
- 2) na terenie dopuszcza się:
 - a) lokalizację podziemnej sieciowej infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizację urządzeń i małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi.

§ 10. Dla terenu drogi wewnętrznej, o którym mowa w §5 ust.1 pkt 3, oznaczonym na rysunku **KDW**, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego minimum 5,00 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieciowej infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia powiatowa droga publiczna, przylegająca do północno-wschodniej granicy uchwalenia planu.

2. Wewnętrzną obsługę obszaru planu zapewnia droga wewnętrzna oznaczona na rysunku **KDW** mająca powiązanie z drogą, o której mowa w ust.1.

§ 12. Dla obszaru objętego planem ustala się nakaz docelowej realizacji systemu zbiorowego odprowadzania ścieków bytowych.

§ 13. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) energia elektryczna - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;
- 2) woda - z istniejącego systemu na warunkach dostawcy;
- 3) ścieki bytowe odprowadzane:
 - a) docelowo do systemu zbiorowego odprowadzania ścieków bytowych;

b) do czasu realizacji systemu zbiorowego odprowadzania ścieków:

- do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe i wywożone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni przystosowanych do odbioru ścieków dowożonych,
- lub do przydomowych oczyszczalni ścieków wyposażonych w stałe i dostępne miejsca poboru nieoczyszczonych ścieków dopływających oraz odprowadzanych do środowiska bezpośrednio po oczyszczeniu;

- 4) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane na obszarze planu z wykorzystaniem retencji powierzchniowej na terenach nieutwardzonych;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 6) obsługa telekomunikacyjna - poprzez wykorzystanie istniejących systemów 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.

Przewodniczący Rady

Maria Jahnz

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia		GN.6640.1.715.2016
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	301103_2
	nazwa	Chodzież -obszar wiejski
Obręb ewidencyjny	identyfikator	00 14
	nazwa	STUDZIENIEC
Skala mapy	1:1000 (pomniejszenie)	
Arkusze mapy	6.191.11.14.4.3	
	6.191.11.14.4.4	
Działki	392/1, 392/2	
nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	2000/6
	układu wysokości	Kronstadt
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	---	
Informacje o służebnościach gruntowych	Nie badano	
data opracowania mapy	14.06.2016	

WYKONAWCA:
GEODETA
 nr uprawnień 8751
 Edward Strzałkowski
 USŁUGI GEODEZYJNE TOPOGEO S.C.
 E.Strzałkowski, D.Sarbinowski
 64-800 Chodzież, ul. Notecka 36
 NIP 6070079895, REGON 302165032
 tel. 604 993 762, 502 341 214

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultat zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA CHODZIESKI

P.3001.2016.189

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu – operatu technicznego)

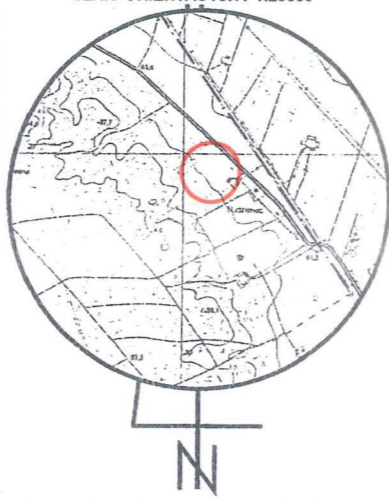
28 CZE. 2016

(Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu)

Z up. STAROSTY
Alina Promińska
Alina Promińska
 GŁÓWNY SPECJALISTA

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

SZKIC ORIENTACYJNY 1:25000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODZIEŻ W OBRĘBIE WSI STUDZIENIEC NA OBSZARZE DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 392/2

Rysunek planu
 skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR XXXIV/258/2017
 RADY GMINY CHODZIEŻ
 Z DNIA 27 czerwca 2017 r.

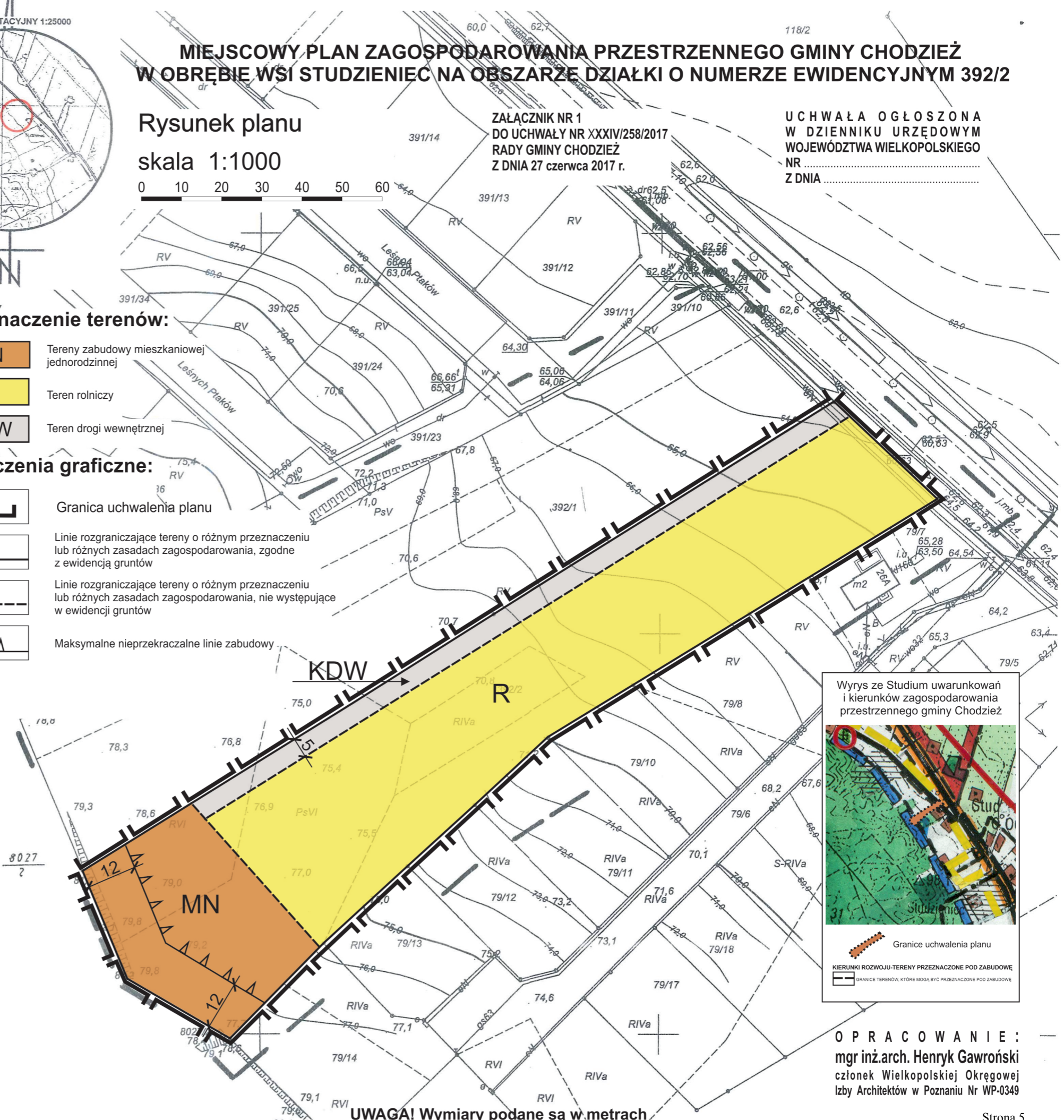
UCHWAŁA OGŁOSZONA
 W DZIENNIKU URZĘDOWYM
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
 NR
 Z DNIA

Przeznaczenie terenów:

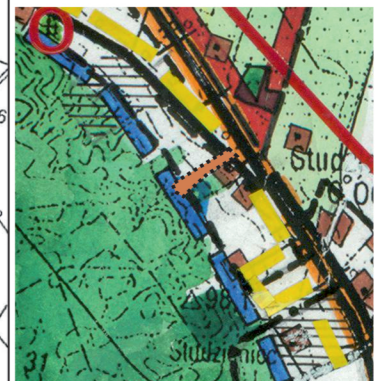
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R** Teren rolniczy
- KDW** Teren drogi wewnętrznej

Oznaczenia graficzne:

- Granica uchwalenia planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie występujące w ewidencji gruntów
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy



Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież



- Granice uchwalenia planu
- KIERUNKI ROZWOJU-TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
- GRANICE TERENÓW, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

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

UWAGA! Wymiary podane są w metrach

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/258/2017

Rady Gminy Chodzież

z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2, 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 2016 r. poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Chodzież stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r.)

Przewodniczący Rady

Maria Jahnz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/258/2017

Rady Gminy Chodzież

z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z ustaleniami §13, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący Rady

Maria Jahnz

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV/258/2017
Rady Gminy Chodzież
z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2 nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie:

- pierwsze wyłożenie w dniach od 4 stycznia 2017 r. do dnia 8 lutego 2017 r.,
- drugie wyłożenie w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do dnia 12 maja 2017 r.

W trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło pismo zawierające dwie uwagi odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej MN.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chodzież rozpatrzył uwagi; uwagi zostały uwzględnione w całości.

W wyniku rozpatrzenia uwag wprowadzono do projektu planu stosowne zmiany, co skutkowało ponownym wyłożeniem dokumentu do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do dnia 12 maja 2017 r.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2 nie wpłynęły żadne uwagi, stąd Rada Gminy Chodzież nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

Maria Jahnz

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXIV/258/2017
Rady Gminy Chodzież
z dnia 27 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub – zgodnie z art. 27 cytowanej wyżej ustawy – jego zmiany.

W związku z zamiarem kontynuowania zabudowy jednorodzinnej na terenach położonych we wsi Studzieniec wzdłuż drogi powiatowej Chodzież-Nietuszkowo, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr XXII/155/2016 z dnia 29 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego 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.) przedmiotowa działka wchodzi w skład obszaru oznaczonego jako tereny gruntów rolnych.

Stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed sporządzeniem projektu wyżej wymienionej uchwały, wykonano analizy dotyczące 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 jednorodzinnej w obrębie wsi Studzieniec, na obszarze działki nr 392/2 o powierzchni 0,8862 ha, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież).

Studium kwalifikuje obszar obejmujący przedmiotową działkę do terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nadto istnieje możliwość uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną z istniejących sieci (wodociągowej i elektroenergetycznej) biegnących wzdłuż drogi powiatowej.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju gminy i wsi Studzieniec, i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę, inwestycjami, a przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest zamiarem kontynuowania zabudowy jednorodzinnej rozpoczętej w tym rejonie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Studzieniec na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 392/2 będzie zmianą obowiązującego planu miejscowego w zakresie nie naruszającym ustaleń studium, toteż podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Uchwalenie planu pozwoli poza tym na racjonalne zagospodarowanie terenu z zachowaniem ładu przestrzennego; będzie miało również wymiar ekonomiczny w postaci podatku od nieruchomości.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. „2. 1) wymagania ładu 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."

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono między innymi poprzez ustalenia dotyczące parametrów budynków, formy dachów i kierunków dominujących kalenic. Ustalenia te pozwalają na nawiązanie do istniejących na sąsiednich terenach charakterystycznych cech architektonicznych.

W planie określono wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Na obszarze planu nie występują obiekty wymagające ochrony, o której mowa w przepisach o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnić muszą zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia planu.

Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość wykorzystania terenów w rejonie istniejącej i postępującej urbanizacji. Ustalenia planu nie naruszają praw własności.

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.

Teren uzbrojony jest w sieć elektroenergetyczną oraz wodociągową. Nie przewiduje się w wieloletnim programie finansowym realizacji sieci zbiorowego odprowadzania ścieków, toteż dopuszcza się rozwiązania indywidualne z zachowaniem przepisów odrębnych. Teren posiada dostępność do powiatowej drogi publicznej. Sieć szerokopasmowa rozwiązywana będzie w szerszym kontekście przestrzennym a istniejąca droga powiatowa umożliwi rozwój tej sieci na potrzeby indywidualne.

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.

Podjmując 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 przeważył interes inwestora - wnioskodawcy i właściciela terenu.

Wymogi przepisu art. 1 ust. 4 upzp uwzględnione zostały w zakresie adekwatnym do specyfiki niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizując nową zabudowę wzięto pod uwagę wymóg zapisany w art.1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dążenia do uzupełniania istniejącej zabudowy.

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 w dniu 25 kwietnia 2014 r., przekazane zostały Radzie Gminy Chodzież.

W dniu 28 maja 2014 r. Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr XXXIV/275/14 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodzież oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież.

Z uwagi na powyższe oraz zakończoną procedurą prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy

Kamila Szejner