



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

Integralną część planu stanowią:

1) uchwała Nr Rady Gminy Chodzież z dnia
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz.
z dnia

2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Henryk Gawroński
członek Wielkopolskiej Okręgowej
Izby Architektów nr WP-0349

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY CHODZIEŻ
z dnia

**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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami)

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, 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) **obowiązującego kierunku dominującej kalenicy** rozumie się kierunek kalenicy głównych połączeń dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyróżniającej

się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość;

- 4) **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.

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).

§ 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;
- 4) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

§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 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.

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 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 ketenów, o których mowa w § 3 ust. 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. 30⁰,
 - c) długość ściany frontowej – od 8,00 m do 18,00m;
- 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. Obszar objęty planem wymaga 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 z 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;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną 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. 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.).

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

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

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 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/39/2015 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież).

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Chodzieży
z dnia

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.

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.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

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

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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

**Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Gminy Chodzież
z dnia**

**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, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. (zmiana: uchwała Nr VII/39/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 27 marca 2015 r.).

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 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 ładu 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 ładu 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.

Uzyskano akceptację ustaleń zabezpieczających tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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.

Podejmując 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 przeważał interes inwestora - wnioskodawcy i właściciela terenu.

Wymogi przepisu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 cytowanej wyżej ustawy 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.