

**Projekt**

z dnia 19 października 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXXVIII/.../2017  
RADY GMINY CHODZIEŻ**

z dnia 27 października 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo,  
na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)

**Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem 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 Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, 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 Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, 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 Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumie się zabudowę działki budowlanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, budynkami garażowymi, gospodarczymi oraz z możliwością lokalizowania innych elementów towarzyszących zabudowie jednorodzinnej takich jak wiaty i elementy małej architektury;
- 2) **terenu składów, magazynów i usług** rozumie się możliwość lokalizacji na działce budowlanej dowolnej ilości obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz składów otwartych i zamkniętych;
- 3) **terenu zabudowy zagrodowej** rozumie się zabudowę działki budowlanej dowolną liczbą budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnym gospodarstwie rolnym;
- 4) **obowiązujących linii zabudowy budynków mieszkalnych** rozumie się linie, na których posadowiona winna być większa część ściany frontowej;

- 5) **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;
- 6) **obowiązującego kierunku dominującej kalenicy i obowiązującego alternatywnego kierunku dominującej kalenicy** rozumie się kierunek kalenicy głównych połaci dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość,
- 7) **wskaźnika 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. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§ 4. Na obszarze objętym planem występuje niezinwentaryzowana sieć melioracyjna. Likwidację ewentualnych kolizji należy uzgadniać z właściwym zarządcą sieci.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. 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) obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy i obowiązujący alternatywny kierunek dominującej kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

2. Oznaczona na rysunku linia podziału wewnętrznego jest nieobligatoryjna i stanowi zasadę podziału.

§ 7. 1 Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczenie na rysunku **MN**;
- 2) teren składów, magazynów i usług - oznaczenie na rysunku **P/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej - oznaczenie na rysunku **RM**;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczenie na rysunku **KDW**;
- 5) teren przepompowni ścieków - oznaczenie na rysunku **K**.

2. Tereny o takim samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania lub podziału, oznaczone zostały dodatkowo symbolem cyfrowym.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 9. 1.** Zgodnie z przepisami o środowisku dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 (**MN**) i w § 7 ust. 1 pkt 3 (**RM**), ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku odpowiednio:

- 1) dla **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie składów, magazynów i usług prowadzenie działalności nie może powodować przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach o środowisku, na sąsiednich terenach objętych ochroną akustyczną.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 10.** Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 7) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska z uwzględnieniem prawa miejscowego.

**§ 11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN1** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla całego terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - maksymalny 40%,
    - minimalny 15%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - c) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 1 miejsce/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 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - 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 8,00 m do 20,00 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat:
  - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,

b) geometria dachów dowolna.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 1, oznaczonym na rysunku **MN2**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) dla całego terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny 40%,
- minimalny 15%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 1 miejsce/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 m<sup>2</sup>;

2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

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 8,00 m do 18,00 m;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie większa niż 7,00 m od poziomu terenu,

b) geometria dachów dowolna.

**§ 13.** Dla terenu składów, magazynów i usług, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 2, oznaczonym na rysunku **P/U**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla całego terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny 60%,
- minimalny 15%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 1 miejsce/200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,

d) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>;

2) dla budynków:

a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie większa niż 12 m od poziomu terenu,

b) geometria dachów dowolna,

c) długość ściany frontowej – nie większa niż 30,00 m;

**§ 14.** Dla terenu zabudowy zagrodowej, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 3, oznaczonym na rysunku **RM**, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla całego terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- maksymalny 60%,
- minimalny 15%,

- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna ilość miejsc parkingowych w odniesieniu do działki budowlanej – 1 miejsce/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków; liczbę miejsc dla pojazdów z kartą parkingową wyznaczyć w oparciu o przepisy odrębne,

2) dla budynków:

- a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie większa niż 12 m od poziomu terenu,
- b) na budynkach dopuszcza się dachy dowolne,
- c) długość ściany frontowej – nie większa niż 30,00 m.

**§ 15.** Dla terenu drogi wewnętrznej, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 4, oznaczonym na rysunku **KDW**, ustala się:

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

**§ 15.** Dla terenu przepompowni ścieków, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 5, oznaczonym na rysunku **K**, ustala się możliwość lokalizacji urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej innych niż przepompownia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 16.** 191016P. Zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem zapewnia droga gminna nr

2. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi droga wewnętrzna, do której dostępność posiadają wszystkie tereny objęte planem.

**§ 17.** Istniejące uzbrojenie techniczne zapewnia obsługę terenu objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i odbiór ścieków komunalnych.

**§ 18.** 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 poprzez projektowaną przepompownię ścieków;
- 4) wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane na obszarze planu z wykorzystaniem retencji powierzchniowej a z powierzchni zabudowanych 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, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 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**

**§ 19.** 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.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/..../2017

Rady Gminy Chodzież

z dnia 27 października 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, 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 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Chodzież stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież (uchwała Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 roku ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/..../2017

Rady Gminy Chodzież

z dnia 27 października 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1, 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 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z ustaleniami § 18, 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 XXXVIII/..../2017

Rady Gminy Chodzież

z dnia 27 października 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Chodzież rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1 nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



KOPIA MAPY  
ZASADNICZEJ  
(postać następująca w całości)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHODZIEŻ  
W OBRĘBIE WSI STRÓŻEWO, NA OBSZARZE DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCJNYM 107/1

Województwo: W  
Powiat: C  
Gmina: S  
Obręb: S  
Działka: 1  
Arkusze: 6.109.11.14.4, 19.2, 10.3  
Stan na dzień: 19.10.2016  
Dz. zam.: GN.6642.1.131.2016

10

0 10 20 30 40 50 60

skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY CHODZIEŻ  
Z DNIA .....

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ. ....  
Z DNIA .....



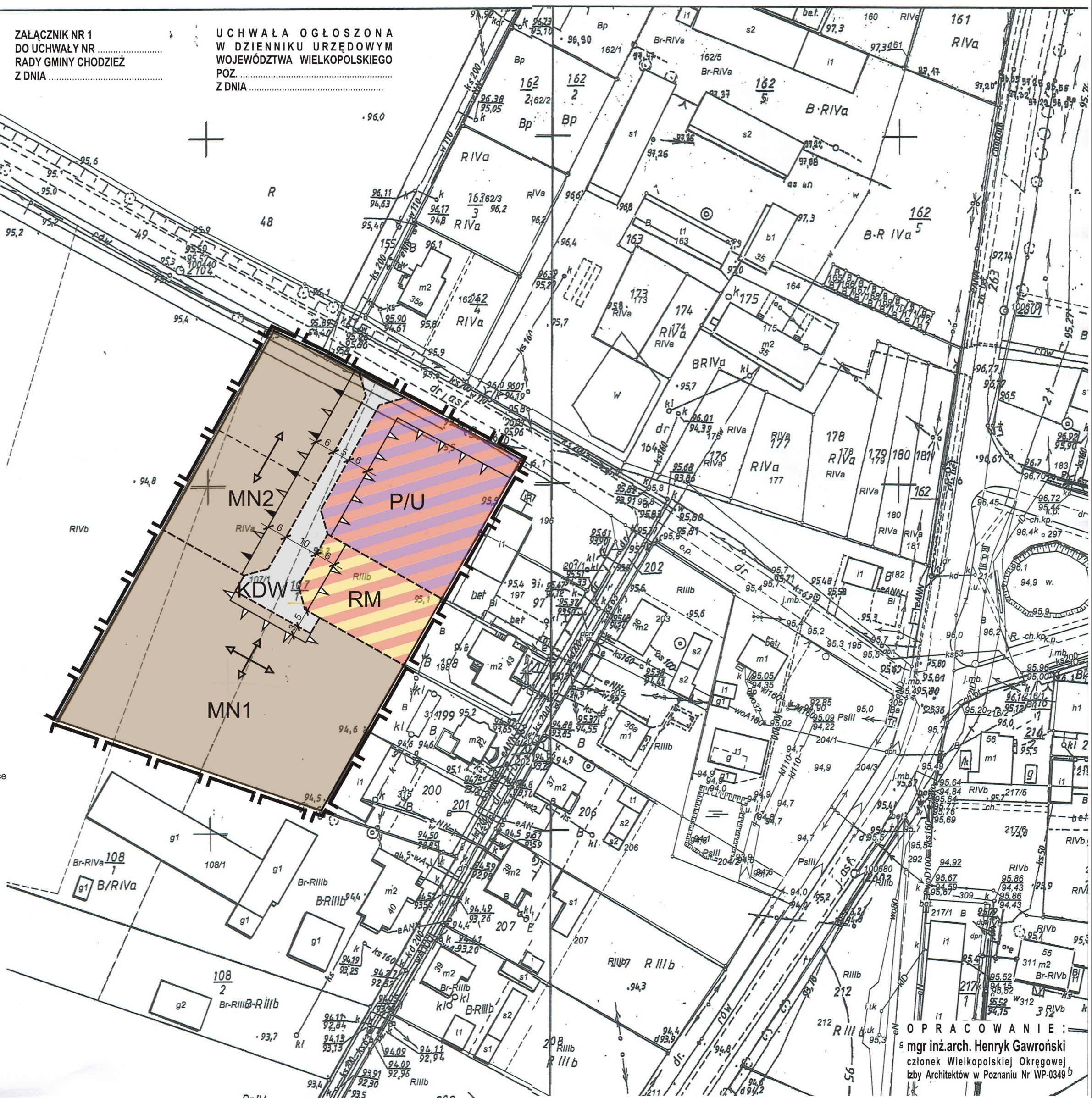
Przeznaczenie terenów:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
P/U	Teren składów, magazynów i usług
RM	Teren zabudowy zagrodowej
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
—	Linia podziału wewnętrznego - nie obligatoryjna
▲	Obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych
▲	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
↔	Obowiązujący kierunek dominującej kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych
↔	Obowiązujący alternatywny kierunek dominującej kalenicy budynków mieszkalnych jednorodzinnych

UWAGA! Wymiary podane są w metrach



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



**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXXVIII/..../2017**  
**Rady Gminy Chodzież**  
**z dnia 27 października 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1**

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, zagrodowej oraz składów, magazynów i usług na terenach położonych we wsi Stróżewo przy drodze gminnej nr 191016 P, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Chodzież podjęła uchwałę Nr XXIV/169/2016 z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1. Dla działki tej obowiązują ustalenia 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.).

Według ustaleń planu obszar objęty niniejszą uchwałą oznaczono jako tereny: „*gruntów rolnych*”.

Przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Chodzież, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i problemu nie naruszania, przez przewidywane rozwiązania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przestrzenne polegające na wyznaczeniu terenów zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz składów, magazynów i usług na obszarze działki nr 107/1 położonej w Stróżewie 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. Studium kwalifikuje obszar obejmujący przedmiotową działkę do terenów przeznaczonych pod zabudowę jako, że znajduje się on w obszarze wyznaczonej zlewni grawitacyjnej ścieków.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja terenu zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz składów, magazynów i usług na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju gminy i wsi Studzieniec i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę, inwestycjami. W sąsiedztwie działki nr 107/1 znajdują się podobne funkcje jak przewidywane na działce nr 107/1.

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane było zamiarem kontynuowania podobnej zabudowy rozpoczętej w tym rejonie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębie wsi Stróżewo, na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 107/1 jest zmianą obowiązującego planu miejscowego w zakresie nie naruszającym ustaleń Studium.

Uchwalenie planu pozwoli 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 upzp 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, wodociągową oraz sanitarną. Teren posiada dostępność do gminnej drogi publicznej.

Sieć szerokopasmowa rozwiązywana będzie w szerszym kontekście przestrzennym a istniejąca droga gminna oraz projektowana droga wewnętrzna 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 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.