



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 czerwca 2017 r.

Poz. 4683

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, zgodnie 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

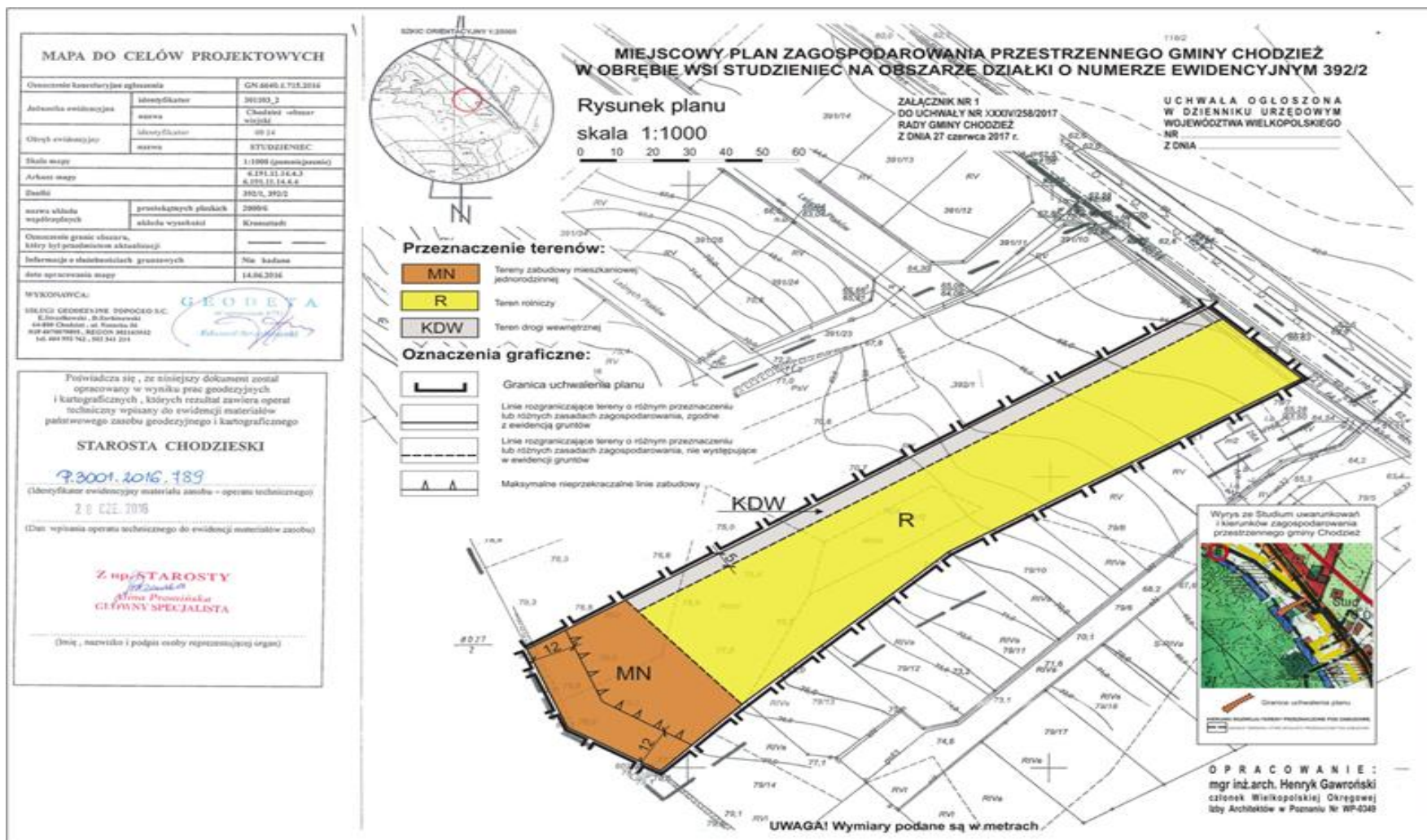
§ 14. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/258/2017
Rady Gminy Chodzież
z dnia 27 czerwca 2017 r.



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.)

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.

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.