

UCHWAŁA NR XX/111/08

RADY MIASTA i GMINY CZERNIEJEWO

z dnia 09 kwietnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w CZERNIEJEWIE obejmującego działki nr ewid. 653 i 73/1, 73/2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Dz.U. z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w CZERNIEJEWIE obejmujący działkę numer ewidencyjny 653 – ZAŁĄCZNIK Nr 1 do uchwały, oraz działki o numerach ewidencyjnych 73/1 i 73/2 – ZAŁĄCZNIK Nr 2 do uchwały.
2. Na rysunkach planu przedstawionych w ZAŁĄCZNIKU Nr 1 i ZAŁĄCZNIKU Nr 2 naniesiono granice obszarów objętych niniejszą uchwałą. Rysunki planu stanowią integralną część uchwały. Obszary i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałami Rady Miasta Czerniejewo w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXXI/195/05 z dnia 21.07.2005 r. oraz z uchwałą Nr XLVI/264/2006 z dnia 27.06.2006 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo.

3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
 - 1) rysunku planu w skali 1:1000 – ZAŁĄCZNIK Nr 1;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 – ZAŁĄCZNIK Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
 - 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Czerniejewo;
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 6) przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r. ze zmianami;

- 7) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą odległość frontowej dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną. Nie dotyczy ona takich elementów jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne z zastrzeżeniem, że nie zostaną zaadaptowane jako pomieszczenia przeznaczone na cele mieszkalne;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;
- 10) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 11) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne, określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
- 12) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 13) reklamie wielkoformatowej - należy przez to reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 14) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 15) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

- 16) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.
- 17) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
- 18) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12° ;
- 19) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12° ;

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy:
 - 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki a także minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki;
 - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Zakres opracowania nie obejmuje szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu z uwagi na nie występowanie wymienionego elementu w obszarze opracowania.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolami MN/U. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub garażowe oraz budynki usługowe –

w wymiarze ograniczonym wskaźnikiem maksymalnego procentu zabudowanej powierzchni działki. Rodzaj usług może obejmować: handel detaliczny, gastronomię, drobne usługi rozrywki np. kawiarnie internetowe, pracownie artystyczne, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne usługi typu: szewc, krawiec, fotograf, fryzjer, gabinet masażu, wypożyczalnia drobnego sprzętu, punkty napraw artykułów użytku domowego itp., pensjonaty, obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej takie jak: piekarnie, lodziarnie, cukiernie, wytwórnie wyrobów wędliniarskich, zakłady poligraficzne itp., magazyny, stacje obsługi pojazdów. Dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji usługowej na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego.

- 2) ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
 - 3) ustala się tereny poszerzeń drogi publicznej KD, istniejącej poza obszarem objętym planem, oznaczone na rysunku planu symbolem 1kd i 2kd.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2:
- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, na którym przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi: handel detaliczny, gastronomia, drobne usługi rozrywki np. kawiarnie internetowe, pracownie artystyczne, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne usługi typu: szewc, krawiec, fotograf, fryzjer, gabinet masażu, wypożyczalnia drobnego sprzętu, punkty napraw artykułów użytku domowego itp. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego. Przeznaczenie dopuszczalne może być zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinny, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny, przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

- 2) ustala się teren poszerzenia istniejącej, poza obszarem objętym planem, drogi gminnej KD, oznaczony na rysunku planu symbolem kd.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1:

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać do charakteru budynków istniejących w zachodniej części miasta poprzez zastosowanie stromych dachów;
- 2) w obrębie każdej działki należy wprowadzić zielen przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów. Szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie obrzeży terenu – pomiędzy drogami publicznymi a zabudową.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2:

- 1) projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych budynków mieszkalnych położonych w obrębie układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską. Obowiązuje stosowanie podobnych gabarytów jak w zabytkowych budynkach, dachów o podobnym nachyleniu i nawiązywanie do tradycyjnych detali architektonicznych. Kolorystyka elewacji powinna być konwencjonalna tj. należy unikać mocnych, jaskrawych kolorów i wielobarwnych zestawień kolorystycznych;
- 2) w zagospodarowaniu działki położonej od strony ul. Pałacowej należy uwzględnić elementy kompozycji urbanistycznej charakterystyczne dla śródmieścia Czerniejewa, takie jak aleja i przedogródki. Na obydwu działkach stosować gatunki roślin właściwe dla miejscowego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i odpowiednią kompozycję zieleni;
- 3) elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany ani do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zaadaptowanie drzew istniejących na działce przy ul. Pałacowej, stanowiących fragment alei, przy czym dopuszcza się w razie potrzeby wymianę drzew chorych na nowe tego samego gatunku, zgodnie z przepisami szczególnymi – ZAŁĄCZNIK Nr 2;
- 3) nakazuje się wydzielenie z terenu MN/U– ZAŁĄCZNIK Nr 1, pasa o szerokości 10 m pod zieleń izolacyjną - na działkach przylegających do rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 5) energię dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji;
- 6) wszystkie odpady należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 7) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do istniejących cieków;
- 9) docelowo ścieki powinny być odprowadzone przez system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 10) pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi należy chronić przed uciążliwymi hałasami i drganiami powstałymi ze względu na prowadzoną działalność lub ze źródeł zewnętrznych poprzez zachowanie odpowiednich odległości, ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących, osłaniających lub ekranujących a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie odpowiedniej izolacyjności przegród zewnętrznych;
- 11) na wszystkich terenach objętych opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1 oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2 z uwagi na położenie w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad pracami ziemnymi. Sposób realizacji wyżej wymienionego warunku ustalić z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu;
- 2) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN - ZAŁĄCZNIK Nr 2 położonym w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego należy przestrzegać obowiązujące linie zabudowy i parametry zabudowy określone w § 10. Zaadaptowania wymagają drzewa istniejące na działce nr ewid. 73/1, stanowiące fragment alei (ul. Pałacowa), tworzącej zabytkową oś łączącą kościół z pałacem .

§ 9

Ustala się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1 :
 - 1) reklamy realizować na elewacjach budynków usługowych, wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy lub na ogrodzeniu. Reklamy należy objąć ujednoliconymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
 - 2) elementy zagospodarowania działek typu: bramy, tablice informacyjne, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyką;
 - 3) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN –ZAŁĄCZNIK Nr 2:
 - 1) zakazuje się stosowania reklam oraz reklam wielkoformatowych;

- 2) dopuszcza się stosowanie tabliczek informacyjnych na elewacjach budynków o standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki uzgodnionych z konserwatorem zabytków;
- 3) ogrodzenie od strony ul. Pałacowej powinno być ażurowe i nie może przekraczać wysokości 1,1 m;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 10

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 45 % powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni działki;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż dróg KD i KDW w odległości 6 m od frontowych granic działek – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 14m n.p.t.;
 - b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenic zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m;
 - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
 - d) w obrębie budynku mieszkalnego dopuszcza się zlokalizowanie garażu.
 - 5) parametry i zasady sytuowania budynków związanych z usługami:
 - a) budynek lub budynki związane z usługami powinny być usytuowane jako wolnostojące lub jako bliźniacze przy granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się połączenie z budynkiem mieszkalnym poprzez łącznik;

- b) dopuszcza się lokalizowanie na działce więcej niż jednego budynku związanego z usługami;
 - c) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekroczyć 6,0 m;
 - d) dachy płaskie lub strome o nachyleniu do 20°; dwuspadowe, wielospadowe lub w przypadku lokalizowania budynku przy granicy – jednospadowe.
- 6) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych lub garaży:
- a) usytuowanie - jako wolnostojące przy zachowaniu odległości od granic działki zgodnych z przepisami szczególnymi lub przy granicy działki analogicznie jak budynki związane z usługami;
 - b) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 80m²;
 - c) maksymalna wysokość nie może przekraczać 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
 - d) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych nachyleniem połaci lub materiałem pokryciowym, z dopuszczeniem prostopadłego lub równoległego ustawienia kalenicy dachu w stosunku do frontu działki.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2 ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 40 % powierzchni działki;
- 3) ustala się obowiązującą linię zabudowy równoległą do ulicy Pałacowej – w odległości 8m od frontu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicę KD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) parametry, zasady sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zasady komponowania elewacji:
 - a) przy sytuowaniu budynku przy ulicy Pałacowej dopuszcza się, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, by odległość od północnej granicy działki wynosiła 1,5 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego przy ul. Pałacowej nie może być mniejsza niż 12m;

- c) rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej budynku mieszkalnego przy ulicy Pałacowej powinno opierać się na zasadzie symetrii. Należy zastosować takie detale architektoniczne jak gzymsy, ryzality, tympanony, opaski wokół otworów okiennych i drzwiowych itp.;
 - d) przed budynkiem mieszkalnym położonym od strony ul. Pałacowej należy wprowadzić charakterystyczny przedogródek, ogrodzony ażurowym płotem o wysokości nie przekraczającej 1,1 m;
 - e) gabaryt pionowy obydwu budynków mieszkalnych: parter plus poddasze o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Wysokość parteru budynku od strony ulicy Pałacowej od poziomu terenu do okapu dachu nie powinna przekraczać 3,5 m. Powyżej wysokości 3,5 m mogą wystawać takie elementy jak szczyty, tympanony itp. Dopuszcza się, by kominy wystawały ponad wysokość kalenicy dachu, lecz nie więcej niż o 2m;
 - f) dachy strome o nachyleniu 30° - 45° . Dla budynku mieszkalnego przy ulicy Pałacowej ustala się dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do osi ulicy i z dopuszczeniem naczółków , dla budynku od strony drogi KD dach dwu- lub wielospadowy;
 - g) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego przy czym należy unikać jaskrawych odcieni.
- 6) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych:
- a) budynki gospodarcze należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu jako bliźniacze. Dopuszcza się równoległe przesunięcia budynków gospodarczych w kierunku frontu działki, lecz przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3 m;
 - c) maksymalna powierzchnia każdego z budynków gospodarczych - 45 m^2 ;
 - d) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz jednakowe dla obu budynków.

§ 11

Sposób zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2 położony jest w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy uzgadniać z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

§ 12

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 15 % na terenie MN/U - ZAŁĄCZNIK Nr 1;
- 2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek na terenie MN/U - ZAŁĄCZNIK Nr 1;
- 3) dopuszcza się połączenie wydzielonych geodezyjnie działek 73/1 i 73/2 na terenie MN - ZAŁĄCZNIK Nr 2. W przypadku połączenia tych działek budynek mieszkalny należy zrealizować w miejscu wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy;
- 4) na obszarach objętych planem nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1:

1) komunikacja – dla obsługi komunikacyjnej terenu ustala się:

- a) poszerzenie istniejącej, poza obszarem objętym planem, drogi gminnej KD o tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1kd i 2kd, kosztem terenu

- działki nr ewid. 653, stanowiące pasy terenu o szerokości 3m – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) wyznaczenie drogi dojazdowej wewnętrznej KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem w formie placu nawrotu;
 - c) potrzeby parkingowe związane z potrzebami własnymi oraz z działalnością gospodarczą należy zabezpieczyć w obrębie obszarów objętych planem w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników usług, 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci poprzez rozbudowę magistrali oraz poprzez budowę sieci rozdzielczej;
 - 5) do czasu budowy kolektora sanitarnego, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu, oznaczonego symbolem MN/U do szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych i okresowo opróżnianych. Ścieki te mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne.
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci. Dodatkowo zabezpiecza się możliwość zlokalizowania projektowanej stacji transformatorowej w obrębie terenu MN/U, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniem warunków technicznych;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji;
 - 8) wszystkie odpady należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem M – ZAŁĄCZNIK Nr 2:
- 1) komunikacja - obsługę terenu stanowi istniejąca droga dojazdowa KD, posiadająca połączenie z ulicą Pałacową. Teren poszerzenia drogi gminnej KD, oznaczony na rysunku planu symbolem kd należy wydzielić kosztem działek o nr ewid. 73/1, 73/2. Szerokość poszerzenia: od punktu zerowego w miejscu narożnika przy ul. Pałacowej do ok. 2,5m na wysokości wjazdów do budynków gospodarczych, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji;
 - 6) wszystkie odpady należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1 oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN – ZAŁĄCZNIK Nr 2:
- 1) dopuszcza się lokalizowania urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia;
 - 2) inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U – ZAŁĄCZNIK Nr 1 do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze;

ROZDZIAŁ 3 Przepisy końcowe

§ 15

Dla obszaru działki nr ewid. 653 – ZAŁĄCZNIK Nr 1 dla gleb III klasy uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-552/06 z dnia 18.09.2006 r. oraz dla gleb IV klasy decyzję Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR.II.6060-115/06 z dnia 29 sierpnia 2006 r. na zmianę przeznaczenie gruntu rolnego na cel inwestycyjny.

§ 16

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

§ 18

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami graficznymi Nr 1 i Nr 2 —
– rysunki planu stanowiącymi integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 19

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czarniejewo

mgr Tadeusz Szymanek

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miasta i Gminy Czerniejewo Nr XX/111/2008 z dnia 09 kwietnia 2008 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w CZERNIEJEWIE obejmujący działki nr ewid. 653, 73/1, 73/2

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Dz.U. Nr 129 poz. 902 z 2006 r.
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 3 grudnia 2004 r.
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dz.U. Nr 197, poz. 1667z 2002 r.
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1226 z 2004 r.
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.
- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz. U. nr 90 poz. 575 z 1998 z późn. zm.
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 poz. 2016 z 2003 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. nr 204 poz. 2086 z 2004 z późn. zm.

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miasta Czerniejewa **Nr XXXI/195/05** z dnia **21 lipca 2005 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki numer ewidencyjny 73/1, 73/2, 653 w Czerniejewie.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu **23.06.2006 r.**

W dniach od **17.01.2007 r.** do **06.02.2007 r.** udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od **13.04.2007 r.** do **31.05.2007 r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

BURMISTRZ
mgr Danuta Grychowska

WYBYS Z DZIARY STUDIUM UMIAWUNKOWAN I KIERUNKOW
 - uchwalona uchwała Nr 31/01/2006/ R.201 Miastodni Gminy Czerniejewo
 z dnia 27 czerwca 2006.
 skala 1 : 10 000



WYBIRAJE OZNACZENIA GRAFICZNE ZE STUDIUM DOTYCZĄCE WYBYSU

	tereny mieszkaniowe i usługowe
	tereny usługowe i produkcyjne
	tereny mieszkaniowo-usługowe
	tereny aktywności gospodarczej
	Granica obszaru objętego m.p.z.e.

CZERNIEJEWO

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY
 DZIAŁKI NR EWIDENCYJNY 653, 731, 732

PODZIAŁKA LINIOWA
 0 10 20 30 40 50

skala 1 : 1000

ZALĄCZNIK NR 2 - dz. nr ewid. 731, 732
 Do Uchwały nr ...
 RADY MIASTODNI GMINY CZERNIEJEWO
 z dnia ...

S.C. G.F.O. S.A.W.
 Miastodni Czerniejewo
 ul. ...
 ...

MATEUSZ SAWICKI
 ul. ...
 ...

KERG CZ07-8/2006
 woj. wielkopolskie
 pow. gnieźnieński
 gmina Czerniejewo
 miastodni Czerniejewo
 ark 7 sekcja 10-32(12a)
 działka 731, 732, 733
 powierzchnia 0,0692, 0,0725, 0,0463 ha
 Księga Włeczysia 38325, 38322, 38327
 właściciele Michałska Lidia i mąż Roman dz. 731
 Pawłowska Anna i mąż Tomasz dz. 732, 733
 stan na dz. 16.10.2006
 zasięg aktual

Mapa służy do celów projektowych i reprodukcji po namieszczeniu i.

Mapa służy do celów projektowych i reprodukcji po namieszczeniu i.

REPRODUKOWANIE WZBRONIONE

Zgodnie z Art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne

Wynik opracowania na podstawie Uchwały Nr 2001 / 195 / 2005 Rady Miastodni Czerniejewo z dnia 21 lipca 2005.

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	sposób ustawienia kłemuś dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych
	szereżenia graficzne i linowe oznaczenia przeznaczenia terenów
	teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	teren porzeczania drogi gminnej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

	linie podziałów wewnętrznych
	orientacyjne lokalizacje budynków mieszkalnych i gospodarczych
	istniejące drewna
	istniejąca droga powiatowa nr KD 2159P
	istniejąca droga gminna

Przewodniczący
 Rady Miastodni Gminy
 Czerniejewo
 mgr Mateusz Szymanek

Wielkopolski Urząd Wojewódzki
 ul. ...
 ...