

URZĄD MIASTA I GMINY CZARNIEJEWO
ul. Poznańska 8, 62-250 Czarniejewo
tel. 061 429 13 10, fax. 061 429 13 49

**WYNIKI ANALIZY
AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH
W GMINIE CZARNIEJEWO**

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 32 o następującym brzmieniu: 1. *W celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązywaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wnioskach w sprawie sporządzenia lub zmiany studium.*

Czarniejewo grudzień 2010

SPIS TREŚCI:

I. Wstęp	str. 3
II. Materiały wyjściowe do opracowania:	str. 3
1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;	
2. Obowiązujące plany miejscowe;	
3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie 2006-2010	
III. Ocena aktualności zapisów Studium i planów miejscowych	str. 17
IV. Podsumowanie	str. 18



I. Wstęp

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo, określające politykę przestrzenną gminy, zostało uchwalone na podstawie uchwały nr XXXI/174/2001 z dnia 20 listopada 2001 roku Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo.

Ustalenia „Studium” dotyczą istotnych uwarunkowań, celów rozwoju i kierunków polityki przestrzennej gminy. Studium stanowi akt kierownictwa wewnętrznego i jego ustalenia są obowiązujące dla władz gminy przy realizacji polityki przestrzennej, przede wszystkim przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, a to oznacza konieczność okresowej oceny przyjętych celów rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań, potrzeb i analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W gminie Czarniejewo prowadzone są intensywne prace planistyczne, które rozwinięte zostały na szerszą skalę w 2001 roku, kiedy to zostało uchwalone Studium. Do chwili obecnej zostały dokonane dwie zmiany Studium, pierwsza została zatwierdzona uchwałą nr XLVI/264/06 z dnia 27 czerwca 2006 roku i dotyczyła wsi Żydowo, druga zmiana została zatwierdzona uchwałą nr XXXVIII/207/09 z dnia 28 października 2009 roku i dotyczyła części wsi Pawłowo oraz części wsi Graby.

W wyniku prac planistycznych w gminie Czarniejewo zostały uchwalone 42 plany miejscowe dla obszaru 239,8956 ha, co stanowi 2,1% ogólnej powierzchni gminy.

W kolejnych punktach niniejszego opracowania – wykonanego w oparciu o przepisy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zamieszczone są wykazy zarówno planów obowiązujących, jak i wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz złożonych wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wprowadzenia zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w latach 2006 - 2010. Na końcu przedstawione zostały wnioski z analiz dokonanych w niniejszym opracowaniu.

II. Materiały wyjściowe

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo przyjęte uchwałą nr XXXI/174/2001 z dnia 20 listopada 2001 roku Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo (tekst i rysunek w skali 1:10000) oraz zmiany do Studium: uchwała nr XLVI/264/06 z dnia 27 czerwca 2006 roku, uchwała nr XXXVIII/207/09 z dnia 28 października 2009 roku.
2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

L.p.	Nazwa planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie i powierzchnia nieruchomości objętej planem miejscowym	Oznaczenie na mapie Gmina Czarniejewo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności	PP – teren produkcyjno –	dz. Nr 48/1, 48/2, 681, 682, 683	I

	przemysłowo – usługowej we wsi Żydowo, rej. ul. Nałęczowskiej – uchwała nr XXIV/192/98 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 16.06.1998 r.	przemysłowy, PA – teren administracyjno - usługowy	pow. 7,4000 ha	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usługowego we wsi Żydowo, część dz. Nr geod. 319/1, 319/2 – uchwała nr V/34/99 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 09.03.1999 r. (Dz. Urz. Nr 37, poz. 726 z dnia 12.06.1999 r.)	KS – parking, ZP – zieleń parkowa U – teren usług - handlu	dz. Nr 319/1, 319/2 pow. 0,2000 ha	II
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Żydowie – cz. działki nr geod. 380 – uchwała nr V/33/99 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 09.03.1999 r. (Dz. Urz. Nr 37, poz. 725 z dnia 12.06.1999 r.)	PT – tereny produkcyjno techniczne, MU – tereny mieszkaniowo usługowe, MJ – tereny mieszkaniowe	dz. Nr 380 pow. 1,5000 ha	III
4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Czarniejewo rejon ul. Szkolnej dz. nr ewid. 457/1 – uchwała nr XV/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 22 marca 2000 r. (Dz. Urz. Nr 21, poz. 229, z dnia 3 kwietnia 2000 r.)	P – teren aktywizacji gospodarczej	dz. Nr 457/1 pow. 1,7121 ha	IV
5.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo we wsi Żydowo dz. nr ewid. 14/9, 27 – uchwała nr XV/106/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 22 marca 2000 r. (Dz. Urz. Nr 21, poz. 230, z dnia 3 kwietnia 2000 r.)	Ls – teren dolesień	dz. Nr 14/9, 27 pow. 5,5000 ha	V
6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo na obszarze części wsi Graby – uchwała nr XVII/111/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 30.05.2000 r. (Dz. Urz. Nr 50 poz. 594 z dnia 24.07.2000 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej, ML – tereny zabudowy letniskowej	dz. Nr 17, 87/1, 88/1, 30, 42/2, 43, 153, 154, 84, 75, 164, 163/1 pow. 18,0000 ha	VI
7.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo na obszarze części wsi Rakowo – uchwała nr XVII/112/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 30.05.2000 r. (Dz. Urz. Nr 50 poz. 595 z dnia 24.07.2000 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej,	dz. Nr 1, 2/1, 2/2, 2/3, 30, 79/1, 79/2, 96/1, 100/1, 143, 141 pow. 18,0000 ha	VII
8.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Czarniejewo rejon ul. Szkolnej dz. nr ewid. 485, 486, 487 – uchwała nr	M – tereny zabudowy mieszkaniowej	dz. Nr 485, 486, 487 pow. 0,5775 ha	VIII

	XVII/113/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 30 maja 2000 r. (Dz. Urz. Nr 50, poz. 596, z dnia 24 lipca 2000 r.)			
9.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Czarniejewo we wsi Kapiel – uchwała nr XVII/114/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 30 maja 2000 r. (Dz. Urz. Nr 50, poz. 597, z dnia 24 lipca 2000 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej, M/R – teren zabudowy mieszkaniowo - rzemieślniczej	dz. Nr 49, 50, 51/1 i cz. 51/2 pow. 0,8000 ha	IX
10.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Czarniejewo dz. nr ewid. 513 – uchwała nr XVII/115/2000 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 30 maja 2000 r. (Dz. Urz. Nr 50, poz. 513, z dnia 24 lipca 2000 r.)	AG- tereny aktywizacji gospodarczej	dz. Nr 513 pow. 1,9875 ha	X
11.	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Armii Poznań w Czarniejewie – uchwała nr XXIV/151/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 02.02.2001 r. (Dz. Urz. Nr 29 poz. 422, z dnia 28.03.2001 r.)	Teren mieszkaniowo-rzemieślniczy	dz. Nr 840 pow. 0,0587 ha	XI
12.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo na obszarze wsi Rakowo dz. Nr ewid. 21 – uchwała nr XXIV/152/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 02.02.2001 r. (Dz. Urz. Nr 47 poz. 779, z dnia 04.05.2001 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej	dz. Nr 21 pow. 5,0000 ha	XII
13.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo na obszarze wsi Rakowo dz. Nr ewidencyjny 46/1 – uchwała nr XXIV/153/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 02.02.2001 r. (Dz. Urz. Nr 47 poz. 780, z dnia 04.05.2001 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej	dz. Nr 46/1 pow. 2,7600 ha	XIII
14.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo we wsi Żydowo dz. nr 604, 612 – uchwała nr XXVII/168/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 28.05.2001 r. (Dz. Urz. Nr 80, poz. 1464 z dnia 10.07.2001 r.)	M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – teren usług, ZP – teren zieleni parkowej	dz. Nr 604, 612 pow. 1,4000 ha	XIV
15.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo na obszarze	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	dz. Nr 74 pow. 2,400 ha	XV

	Miasta Czerniejewo dz. Nr 74 – uchwała nr XXVII/175/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 28.05.2001 r. (Dz. Urz. Nr 80, poz. 1496 z dnia 10.07.2001 r.)	jednorodzinnej, MM - tereny zabudowy mieszkaniowej miejskiej, ZP - teren zieleni parkowej		
16.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo na obszarze części Miasta Czerniejewo – uchwała nr XXVII/176/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 28.05.2001 r. (Dz. Urz. Nr 80, poz. 1470 z dnia 10.07.2001 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej, AG – teren działalności gospodarczej	dz. Nr 505/1, 525, 495, 498, 345, 435/2, 434/2, 433/2, 432/2, 521/1, pow. 18,0000 ha	XVI
17.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo na obszarze części wsi Graby – uchwała nr XXVIII/178/01 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 28.06.2001 r. (Dz. Urz. Nr 106 poz. 2051 z dnia 29.08.2001 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	dz. Nr 41/1, 41/2, 145, 158/3, 159/1, 163/5, 122, 123, 143 pow. 12,5000 ha	XVII
18.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo na obszarze części wsi Rakowo – uchwała nr XXVIII/179/01 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 28.06.2001 r. (Dz. Urz. Nr 106 poz. 2052 z dnia 29.08.2001 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, U- teren usług,	dz. Nr 70/3, 70/4, 72, 96/3, 60, 125/1, 125/2 pow. 9,5000 ha	XVIII
19.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo obszary wsi: Żydowo, Pawłowo, Kosowo, Szczytniki Czerniejewskie, Pakszyn – uchwała nr XXVIII/180/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 28.06.2001 r. (Dz. Urz. Nr 106, poz. 2053 z dnia 29.08.2001 r.)	RL – teren do zalesienia, M – teren zabudowy mieszkaniowej, AG/M – teren działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową,	Żydowo dz. Nr 14/6 i 14/7, Pawłowo dz. Nr 1/3, 14, 129/1, 49/1, 52/1, Kosowo dz. Nr 25, 24/1, Szczytniki Czerniejewskie dz. Nr 99, Pakszyn dz. Nr 45 pow. 30,0000 ha	XIX
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych z funkcją działalności gospodarczej w Żydowie działki nr ewid. 380, 381, 382, 383, 384/2 – uchwała nr XXXI/197/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 20.11.2001 r. (Dz. Urz. Nr 162 poz. 4481 z dnia 21.12.2001 r.)	M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami	dz. Nr 380, 381, 382, 383, 384/1 pow. 4,3000 ha	XX
21.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo i zmiana planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w Żydowie	ZP – teren zieleni parkowej	dz. Nr 604 pow. 0,2300 ha	XXI

	zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/177/2001 z dnia 28.06.2001 r. – uchwała nr XXXI/198/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 20.11.2001 r. (Dz. Urz. Nr 162, poz. 4482 z dnia 21.12.2001 r.			
22.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo – uchwała nr XXXVI/234/2002 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 20.06.2002 r. (Dz. Urz. Nr 99, poz. 2468 z dnia 22.07.2002 r.	M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDG(L) – projektowana droga (gminna klasy lokalnej) AG – teren działalności gospodarczej	Żydowo – dz. Nr 504, Graby – dz. Nr 6/8 Pawłowo – dz. Nr 217/1, Kosmowo – dz. Nr 7/4, Czarniejewo – dz. 517 pow. 4,0000 ha	XXII
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Żydowie dz. Nr ewid. 14/8, 14/7, 14/6 – uchwała nr XXXVI/235/02 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 20.06.2002 r. (Dz. Urz. Nr 99 poz. 2469 z dnia 22.07.2002 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 14/8, 14/7, 14/6 pow. 1,7000 ha	XXIII
24.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo obszar: Szczytniki Czarniejewskie, Graby, Czełuscin – uchwała nr VIII/48/2003 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 01.09.2003 r. (Dz. Urz. 191, poz. 3544 z dnia 11.12.2003 r.)	M – tereny zabudowy mieszkaniowej, AG – teren działalności gospodarczej	Szczytniki Czarniejewskie dz. Nr 128, Graby dz. Nr 32/2, Czełuscin dz. Nr 4/8, pow. 4,9000 ha	XXIV
25.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo obszar: Żydowo dz. Nr ewid. 321 i Żydowo dz. Nr ewid. 345 – uchwała nr VIII/49/2003 Rady Miejskiej w Czarniejewie z dnia 01.09.2003 r. (Dz. Urz. Nr 191 poz. 3545 z dnia 11.12.2003 r.)	AG – teren działalności gospodarczej, ZP – teren zieleni,	dz. Nr 321, 345 pow. 1,7700 ha	XXV
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i działek rzemieślniczych w Czarniejewie, w rejonie ul. Armii Poznań Północ i Południe oraz ul. Szkolnej – uchwała nr VIII/50/2003 Rady Miejskiej w Czarniejewie z dnia 01.09.2003 r. (Dz. Urz. Nr 191 poz. 3546 z dnia 11.12.2003 r.	M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNs – tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej, ZP – teren zieleni ogólnodostępnej	Teren ulicy Armii Poznań północ i południe oraz ulicy Szkolnej pow. 28,0000 ha	XXVI
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów	MN - tereny zabudowy	Rejon ulicy Jana Pawła II	XXVII

	budownictwa jednorodzinnego w Żydowie, rejon ul. Jana Pawła II – uchwała nr VIII/51/2003 Rady Miejskiej w Czarniejewie z dnia 01.09.2003 r. (Dz. Urz. Nr 191 poz. 3547 z dnia 11.12.2003 r.)	mieszkaniowej, ZP – teren zieleni ogólnodostępnej	pow. 12,4000 ha	
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części pasa drogowego ul. Armii Poznań – uchwała nr XXXV/213/05 Rady Miasta Czarniejewa z dnia 27.10.2010 r. (Dz. Urz. Nr 5, poz. 65 z dnia 09.01.2006 r.)	MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – część mieszkaniowa, część usługowa, U – teren zabudowy usługowej	Teren pasa drogowego ulicy Armii Poznań pow. 2,7000 ha	XXVIII
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czarniejewo – uchwała nr VIII/42/2007 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 16.05.2007 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, U – tereny zabudowy usługowej, U/IT – tereny zabudowy usługowej i obsługi technicznej gminy, U/KS – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej, US/ZP – teren sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej	dz. Nr 51 pow. 29,9400 ha	XXIX
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Żydowie gm. Czarniejewo obejmującego działki nr ewid. 115/3 i 409 – uchwała nr VIII/43/2007 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 16.05.2007 r. (Dz. Urz. Nr 126 poz. 2878 z dnia 31.08.2007 r.)	ZP – teren zieleni parkowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 115/3 i 409 pow. 0,6786 ha	XXX
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rakowie gm. Czarniejewo obejmującego działki nr ewid. 144 i 22/3 – uchwała nr IX/48/2007 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 27.06.2007 r. (Dz. Urz. Nr 140 poz. 3128 z dnia 28.09.2007 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	dz. Nr 144 i 22/3 pow. 4,5612 ha	XXXI
32.	Miejscowy plan zagospodarowania	MN/U – teren	dz. Nr 653, 73/1,	XXXII

	przestrzennego w Czerniejewie obejmującego działki nr ewid. 653 i 73/1, 73/2 – uchwała nr XX/111/08 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 09.04.2008 r. (Dz. Urz. Nr 103, poz. 1920 z dnia 26.06.2008 r.)	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą, MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	73/2 pow. 1,3480 ha	
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Polnej w Czerniejewie, obejmującego działki nr ewid. 213, 224, 225, 226, 227, 228 – uchwała nr XX/112/08 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 09.04.2008 r. (Dz. Urz. Nr 100, poz. 1875 z dnia 23.06.2008 r.)	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 213, 224, 225, 226, 227, 228 pow. 0,6982 ha	XXXIII
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Żydowie, działka nr ewid. 483 – uchwała nr XX/113/08 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 09.04.2008 r. (Dz. Urz. Nr 103, poz. 1921 z dnia 26.06.2008 r.)	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	dz. Nr 483 pow. 0,9900 ha	XXXIV
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zabudowy techniczno-produkcyjnej z funkcją mieszkaniową w Żydowie, działka nr ewid. 404/15 – uchwała nr XXIII/131/08 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 09.07.2008 r. (Dz. Urz. Nr 151 poz. 2659 z dnia 10.09.2008 r.)	U/MN – tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej z funkcją mieszkaniową, MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 404/15 pow. 2,7826 ha	XXXV
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Grabach obejmującego działkę nr ewidencyjny 161 – uchwała nr XXXVIII/208/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 6 poz. 176 z dnia 13.01.2010 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej	dz. Nr 161 pow. 1,0400 ha	XXXVI
37.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Pawłowie dla obszaru części działki nr ewid. 15/1 – uchwała nr XXXVIII/209/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 7 poz. 210 z dnia 14.01.2010 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr cz. 15/1 pow. 2,0000 ha	XXXVII
38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy	MN – tereny zabudowy	dz. Nr 53 pow. 15,0000 ha	XXXVIII

	mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Pawłowie dla obszaru części działki nr ewid. 53 – uchwała nr XXXVIII/210/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 11 poz. 350 z dnia 19.01.2010 r.)	mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej		
39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Pawłowie działka nr ewid. 68/1 – uchwała nr XXXVIII/211/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 9 poz. 272 z dnia 15.01.2010 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej	dz. Nr 68/1 pow. 0,8100 ha	XXXIX
40.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Rakowie dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 13 – uchwała nr XXXVIII/212/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 12 poz. 373 z dnia 19.01.2010 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 80/1 i 13 pow. 2,0800 ha	XL
41.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Żydowie dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych 495 i 496 – uchwała nr XXXVIII/213/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 9 poz. 273 z dnia 15.01.2010 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 495 i 496 pow. 2,6000 ha	XLI
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Rakowie obejmującego działkę nr ewidencyjny 22/3 – uchwała nr XXXVIII/214/09 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 28.10.2009 r. (Dz. Urz. Nr 11 poz. 351 z dnia 19.01.2010 r.)	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. Nr 22/3 pow. 1,0712 ha	XLII

3. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego:

L.p.	Rok	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
1.	2006	24	0
2.	2007	29	1
3.	2008	40	9
4.	2009	34	6
5.	2010 (do końca października)	28	7

Wydane decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obszary wg studium:

Rodzaj planowanej inwestycji	Obszar (wg studium)		
	Obszar zabudowy mieszkaniowej i siedliska	Obszar rozwoju działalności gospodarczej i usługowej	Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej
Inwestycje w zakresie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zmiana sposobu użytkowania na budynek mieszkalny.	56	4	42
Inwestycje w zakresie działalności gospodarczej. Zmiana sposobu użytkowania na działalność gospodarczą.	12	10	3
Inwestycje w obrębie rolnictwa (budynki gospodarcze, silosy itp.).	10	0	17
Inwestycje w obrębie rekreacji indywidualnej.	0	0	0
Inwestycje celu publicznego.	5	2	17

Analiza zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie obowiązywania Studium, tj. od końca 2001 roku do chwili obecnej, pozwoliła zlokalizować główne rejony inwestowania na terenach posiadających miejscowe plany. Do takich obszarów należą:

- a) Miasto Czarniejewo (Osiedle Nadziei oraz rejon ulicy Armii Poznań północ i południe) – tereny te objęte są miejscowymi planami. Na tych terenach w oparciu o uchwalone plany powstaje w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa szeregowa oraz zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
- b) Sołectwa Graby, Rakowo i Pawłowo (część sołectw objęta jest uchwalonymi planami miejscowymi). Na tych terenach w oparciu o uchwalone plany powstaje w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- c) Żydowo (obszar tzw. osiedla Przylesie) – teren ten objęty jest miejscowymi planami. Na tym terenie w oparciu o uchwalone plany powstaje w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa z usługami.

W przypadku pozostałych terenów objętych planami ich rozwój nie następuje lub następuje powoli.

Na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w latach 2006 – 2010 na terenie Gminy Czarniejewo zrealizowano następujące większe inwestycje:

- a) Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w Żydowie,
- b) Budowa oświetlenia ulicznego: Szczytniki Czarniejewskie,
- c) Budowa sieci wodociągowej (Rakowo, Żydowo, Graby - Czarniejewo),

Na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w latach 2006 – 2010 na terenie Gminy Czarniejewo realizowane będą następujące większe inwestycje:

- a) Budowa biogazowni – jednostki wytwarzającej energię elektryczną i ciepłą w Gębarzewie,
- b) Budowa stacji paliw płynnych wraz z infrastrukturą w Czarniejewie.

Po wygaśnięciu ważności planów uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r. istnieje możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres zabudowy na terenach, dla których nie sporządzono planów jest jednak niewielki z powodu ograniczeń wprowadzonych przez ustawodawcę.

Na terenach wiejskich, na gruntach rolnych, przepisy dopuszczają zabudowę zagrodową¹. Siedliska wiejskie powstają na różnych obszarach gminy. Na terenach miejskich inwestycje mają głównie charakter uzupełnienia istniejącej zabudowy.

4. Rejestr wniosków o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i opracowania zmiany studium.

L.p.	Położenie i numer geodezyjny działki	Powierzchnia	Proponowana funkcja	Obszar w Studium	Oznaczenie na mapie (zgodność ze Studium)	Termin złożenia wniosku
1.	Czarniejewo 248, 249, 250, 377	1,3513	Zabudowa mieszkaniowa z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	Tereny mieszkaniowo-usługowe	I (zgodne)	20.08.2007r
2.	Żydowo 320	1,3600 ha	Zabudowa mieszkaniowa z funkcją rzemieślniczą	Tereny aktywizacji gospodarczej	II (zgodne)	10.04.2008r
3.	Żydowo	2,0760 ha	Zabudowa	Teren	III	18.04.2008r

¹ Zabudowa zagrodowa – jest odstępstwem od decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, określonych w art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że wymagań tych nie stosuje się w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z zamierzoną zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie.

	202/1, 205/1, 205/3		mieszkaniowa	aktywizacji gospodarczej	(niezgodne)	
4.	Rakowo 23/2	6,4625 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo- usługowe	IV (zgodne)	18.05.2008r
5.	Rakowo 46/2 (obecnie 46/25, 46/27, 46/28)	5,5121 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo- usługowe, Tereny lasów	V (zgodne)	19.05.2008r
6.	Pawłowo 29	0,5500 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo - usługowe	VI (zgodne)	23.05.2008r
7.	Rakowo 22/3	1,0000 ha	Zmiana uchwały nr IX/48/07 z dnia 27.06.2007 r. z funkcji rezydencjonalnej na funkcję zabudowy mieszkaniowej (Uchwała nr XXXVIII/214/0 9 z dnia 28.10.2009 r.)	Tereny mieszkaniowo- usługowe	Zrealizowan e	14.03.2008r
8.	Czerniejewo	-	Zmiana uchwały nr VIII/50/2003 z dnia 01.09.2003 r.	Tereny mieszkaniowe i siedliska	VII (niezgodne)	26.05.2008r
9.	Gębarzewo 36, 38/1, 40 (obecnie 36/1 i 40)	10,9300 ha	Wyznaczenie drogi dojazdowej do Zakładu Karnego w Gębarzewie	Tereny przemysłowe	VIII (zgodne)	27.06.2008r
10.	Żydowo 315/1 i 315/2	3,5784 ha	Zabudowa mieszkaniowa z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	Tereny mieszkaniowo - usługowe	IX (zgodne)	26.06.2008r
11.	Graby 151/1	1,0556 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Zalesienia, łąki i pastwiska	X (niezgodne)	04.07.2008r
12.	Graby 76, 81/1, 147, 152	4,6782 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo - usługowe, łąki i pastwiska	XI (niezgodne)	04.07.2008r
13.	Czerniejewo 545/2	0,3311ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny łąk i pastwisk oraz główny łącznik	XII (niezgodne)	04.09.2008r

				ekologiczny		
14.	Czerniejewo 373, 374	3,1900 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny rolniczych klas gruntu w tym tzw. korytarze inwestycyjne, łąki i pastwiska oraz główny łącznik ekologiczny	XIII (niezgodne)	29.09.2008r
15.	Czerniejewo 624, 625	0,2868 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo- usługowe	XIV (zgodne)	17.11.2008r
16.	Rakowo 50	0,7900 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo- usługowe, Tereny mieszkaniowe i siedliska, Tereny niższych klas gruntu w tym tzw. korytarze inwestycyjne	XV (zgodne)	04.12.2008r
17.	Czerniejewo 331/1 (obecnie 331/4)	0,8507 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny aktywizacji gospodarczej	XVI (niezgodne)	02.12.2008r
18.	Rakowo 16	1,0600 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo- usługowe	XVII (zgodne)	15.12.2008r
19.	Grabys 29	1,8500 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Las	XVIII (niezgodne)	05.02.2009r
20.	Rakowo 23/9	0,5525 ha	Nie sprecyzowano	Tereny mieszkaniowo- usługowe	XIX	05.01.2009r
21.	Pakszyn 126	1,9100ha	Nie sprecyzowano	Rolnicza przestrzeń produkcyjna, użytki rolne z przewagą klas gruntów podlegających ochronie	XX	12.01.2009r
22.	Żydowo 327	18,8400 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny niższych klas gruntu w tym tzw. korytarze inwestycyjne	XXI (niezgodne)	12.02.2009r
23.	Czerniejewo	1,0326 ha	Zabudowa	Tereny	XXII	23.03.2009r

	402, 403		mieszkaniowa	mieszkaniowo-usługowe	(zgodne)	
24.	Gębarzewo 49	8,1900 ha	Siłownia wiatrowa	Tereny niższych klas gruntu w tym tzw. korytarze inwestycyjne. Rolnicza przestrzeń produkcyjna, użytki rolne z przewagą klas gruntów podlegających ochronie.	XXIII (niezgodne)	29.05.2009r
25.	Pawłowo 217/2 (obecnie 217/17)	15,4279 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo – usługowe, zalesienia, rolnicza przestrzeń produkcyjna, użytki rolne z przewagą klas gruntów podlegających ochronie.	XXIV (niezgodne)	09.09.2009r
26.	Żydowo 412	0,5500 ha	Zabudowa mieszkaniowa z funkcją usługową	Tereny mieszkaniowo – usługowe.	XXV (zgodne)	20.11.2009r
27.	Rakowo 116	3,4200 ha	Zabudowa rekreacyjna	Tereny mieszkaniowo-usługowe, Tereny łąk i pastwisk	XXVI (zgodne)	01.12.2009r
28.	Pawłowo 222 (obecnie 222/1, 222/3, 222/5)	10,4555 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo – usługowe, zalesienia, rolnicza przestrzeń produkcyjna, użytki rolne z przewagą klas gruntów podlegających ochronie.	XXVII (niezgodne)	26.01.2010r
29.	Graby	3,0987 ha	Zabudowa	Łąki i	XXVIII	23.02.2010r

	91/4		mieszkaniowa	pastwiska, zalesienia.	(niezgodne)	
30.	Żydowo 378	0,6500 ha	Działalność gospodarcza	Zalesienia.	XXIX (niezgodne)	17.05.2010r
31.	Pawłowo 71	0,9100 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Dolina Wrześnicy, łąki i pastwiska.	XXX (niezgodne)	05.07.2010r
32.	Żydowo 209/2	0,8074 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo – usługowe.	XXXI (zgodne)	23.07.2010r
33.	Czerniejewo 391	0,5839 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny rolniczych klas gruntu w tym tzw. korytarze inwestycyjne	XXXII (niezgodne)	20.10.2010r
34.	Pawłowo 144/2	1,0000 ha	Zabudowa mieszkaniowo – usługowa	Tereny mieszkaniowo – usługowe	XXXIII (zgodne)	10.11.2010r
35.	Pawłowo 195	0,3000 ha	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny mieszkaniowo - usługowe	XXXIV (zgodne)	30.11.2010r
		114,6412 ha				

W związku z wdrożoną w Gminie Czerniejewo polityką sporządzania miejscowych planów, wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów, które wpływały w okresie od 2007 roku do listopada 2010 rozpatrywano w następujący sposób. Każdy wpływający wniosek analizowano pod względem jego zgodności ze Studium. W przypadku kiedy wniosek dotyczył terenu, na którym nie prowadzono jeszcze prac planistycznych, informowano o możliwości rozpatrzenia go w przyszłości, po rozpoczęciu prac planistycznych. Niniejsza analiza obejmuje wszystkie wnioski, które złożono w analizowanym okresie.

Szczegółową analizę poszczególnych wniosków dokonano wg następujących kryteriów:

- zgodności z przepisami i podstawowymi zasadami planowania przestrzennego,
- zgodności ze Studium,
- położenia terenu, którego wniosek dotyczy w stosunku do terenów już zagospodarowanych lub posiadających infrastrukturę, aby ewentualne wnioskowane przeznaczenie nie umożliwiałoby rozpraszania zabudowy i braku racjonalności w budowie infrastruktury technicznej,
- w przypadku niezgodności ze Studium analizowano również zasadność zmiany studium, biorąc pod uwagę zaistniałą zmianę uwarunkowań i rozważaną korektę polityki przestrzennej określonej w Studium.

Wnioski zostały posegregowane w następujący sposób: 17 wniosków zakwalifikowanych do uwzględnienia, 1 wniosek został zrealizowany, 2 wnioski nie zostały sprecyzowane dlatego brak zasadności ich realizacji, 16 wniosków zakwalifikowanych do uwzględnienia w przypadku dokonania odpowiedniej zmiany w zaktualizowanym studium.

Po dokonaniu analizy wniosków o opracowanie miejscowych planów dostrzega się tendencję wyznaczania wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, skupiających mieszkania, miejsca pracy i wypoczynek.

Analizując opracowane już miejscowe plany oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy dostrzega się dominującą funkcję mieszkaniową jednorodzinną, dlatego ważne jest, aby wyznaczyć na terenie gminy Czarniejewo obszary o funkcji produkcyjno-usługowej, zapewniającej rozwój gospodarki na obszarze gminy, jednocześnie tworząc miejsca pracy dla mieszkańców.

W związku z czym Burmistrz Miasta i Gminy Czarniejewo postuluje o opracowanie miejscowego planu dla części wsi Żydowo pod funkcję prowadzenia działalności gospodarczej. Jest to szczególnie istotne z uwagi na położenie wsi Żydowo przy drodze krajowej nr 15, która jest głównym łącznikiem, pozwalającym na rozwój wszelkiego rodzaju działalności gospodarczej na tym terenie.

Jest to zadanie priorytetowe przewidziane do rozpoczęcia realizacji na II kwartał 2011 roku.

III. Ocena aktualności zapisów Studium i planów miejscowych

Obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe uchwalone zostały w latach 1998 – 2009. W zdecydowanej większości są to plany aktualne i odpowiadające potrzebom gminy w chwili obecnej. W związku z powyższym nie istnieje konieczność zasadniczej zmiany ich wszystkich.

Poszczególne analizy i oceny służące do dokonania oceny aktualności zapisów Studium wykonano w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie 2006-2010 r., zarejestrowane wnioski stron do planów zagospodarowania przestrzennego.

Zidentyfikowane rozbieżności pomiędzy ustaleniami „Studium” a wydanymi decyzjami zostały ocenione pod kątem ich korzystnego bądź niekorzystnego wpływu na rozwój miasta i gminy, a następnie zbadane ich zależności od polityki nakreślonej w Studium oraz sposobu realizacji tej polityki.

W ocenie aktualności zapisów „Studium” uwzględniono również wymogi stawiane w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku tej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarniejewo nie spełnia wszystkich określonych prawem wymogów.

IV. Podsumowanie:

Z wyżej dokonanej oceny aktualności Studium i miejscowych planów wynika, że „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo” wymaga aktualizacji, która powinna obejmować:

- uwzględnienie w ustaleniach „Studium” wniosków o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenów, zgodnie z wynikami analizy wniosków,
- możliwość uwzględnienia w studium terenów do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych,
- weryfikację studium pod kątem zmiany przepisów między innymi o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- wskazanie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, np. budowa sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych itp.

Reasumując należy stwierdzić, że w świetle art. 32 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w Gminie Czerniejewo Studium straciło na aktualności i zasadne jest rozpoczęcie prac nad jego zmianą.

Ze względu na szeroki zakres ustaleń studium i czasochłonność procedury jego sporządzenia nie należy wstrzymywać procedury sporządzania nowych planów miejscowych.

Rozpoczęte plany należy doprowadzić do uchwalenia w jak najkrótszym czasie, a następnie przystąpić do opracowania zmiany Studium, w którym zostaną uwzględnione wszystkie wprowadzone zmiany dotyczące przeznaczenia terenu.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czerniejewo


mgr Andrzej Szymanek