

**UCHWAŁA NR IX/58/15  
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 27 maja 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Rakowo, stanowiącego działki ewidencyjne nr 46/27, 46/29, 46/30 i 46/31 oraz części działek ewidencyjnych nr 46/24 i 46/28**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Rakowo, stanowiącego działki ewidencyjne nr 46/27, 46/29, 46/30 i 46/31 oraz części działek ewidencyjnych nr 46/24 i 46/28 zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/174/2001 z dnia 20 listopada 2001 r. Rady Miasta i Gminy Czerniejewo ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czerniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czerniejewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków na działce;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) las, oznaczony symbolem ZL;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;

4) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDWx.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w obrębie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego (obszar AZP 52-32/16),
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garaży w budynkach mieszkalnych, zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczanie lokalizacji budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 6) intensywność zabudowy, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,5;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni zabudowy;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki;
- 9) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9,0 m,
  - b) garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 10) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 11) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 12) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

- 13) nakaz zastosowania dachówki, blachy dachówkopodobnej lub innego materiału dachówkopodobnego w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe.

2. Dla terenu ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie obecnej leśnej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) obowiązek zalesienia terenu.

§ 9. Nie ustala się 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- b) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDWx o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obsługę komunikacyjną terenów:

- 1MN z dróg wewnętrznych 2KDW, 3KDW, 4KDW oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
- 2MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
- 3MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 5KDW, 6KDW oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,

6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów MN do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

8) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;

10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo

Jan Kuzpiński