

**UCHWAŁA NR XLII/336/22**  
**RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 25 maja 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 20 listopada 2001 r. z późn. 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*;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym występuje funkcja mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa o powierzchni większej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać elewacja frontowa budynku (minimum 60 % jej długości), z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, pochylni i rampy, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) teren usług z zielenią urządzoną, oznaczony symbolem **U/ZP**;
- 5) tereny drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i 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;
- 3) nakaz zachowania na terenie **RM** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na rysunku planu przedstawiono graficznie obiekty objęte ochroną konserwatorską, tj:
  - a) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Gębarzewo stan. nr 14, obszar AZP 51-33/145;
  - b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków – dwa budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej ewidencji zabytków obiektów oznaczonych na rysunku planu;
- 3) na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2-ch kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo-garażowym;
- 15) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>;
- 16) na terenie **8MN** minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1200 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów **1MN/U**, **2MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych do 2-ch kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;

- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1200m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu **RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich związanych z produkcją rolną, a także budowli rolniczych;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich związanych z produkcją rolną;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków – do 2-ch kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 11) wysokość budowli rolniczych do 10,5 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo-garażowym.

4. Dla terenu **U/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego, związanego z usługami handlu, gastronomii, usługami biurowymi;
- 2) dopuszczenie wiat i zadaszeń przystanku autobusowego oraz lokalizacji przystanku autobusowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;



- 8) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) wysokość budynku usługowego – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 10) wysokość wiat i zadaszeń przystanku autobusowego do 4,0 m;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 12) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 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:
  - a) na terenach **MN** – 18,0 m;
  - b) na terenach **MN/U** – 20,0 m;
  - c) na terenie **U/ZP** – nie ustala się;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach **8MN** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenach **MN/U** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - d) na terenie **U/ZP** – 350 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych na terenach **MN, MN/U** i **U/ZP** od 70° do 110°.

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

3. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.
- 3) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 15 m, po 7,5 m po każdej ze stron od osi linii;
- 4) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia i likwidację pasów technologicznych określonych w pkt. 3.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

- b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
  - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów **1MN**, **6MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** i z drogi wewnętrznej **1KDW**,
  - b) terenów **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** z drogi wewnętrznej **1KDW**,
  - c) terenu **7MN** z drogi wewnętrznej **1KDW** i przyległych dróg publicznych,
  - d) terenu **8MN** z drogi wewnętrznej **2KDW** i z przyległej drogi publicznej oraz z drogi publicznej, poprzez teren **RM** zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dla terenu **RM** z przyległych dróg publicznych,
  - f) dla terenów **1MN/U**, **2MN/U** z drogi wewnętrznej **3KDW** i przyległej drogi publicznej;
  - g) dla terenu **U/ZP** z drogi wewnętrznej **4KDW** i przyległych dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, ustala się :
- a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
- a) z terenów **MN**, **MN/U**, **RM**, **U/ZP** docelowo 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 ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

13) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że ustalenia zawarte w § 2 pkt 7) oraz w § 4 pkt 2), 3) i 4) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

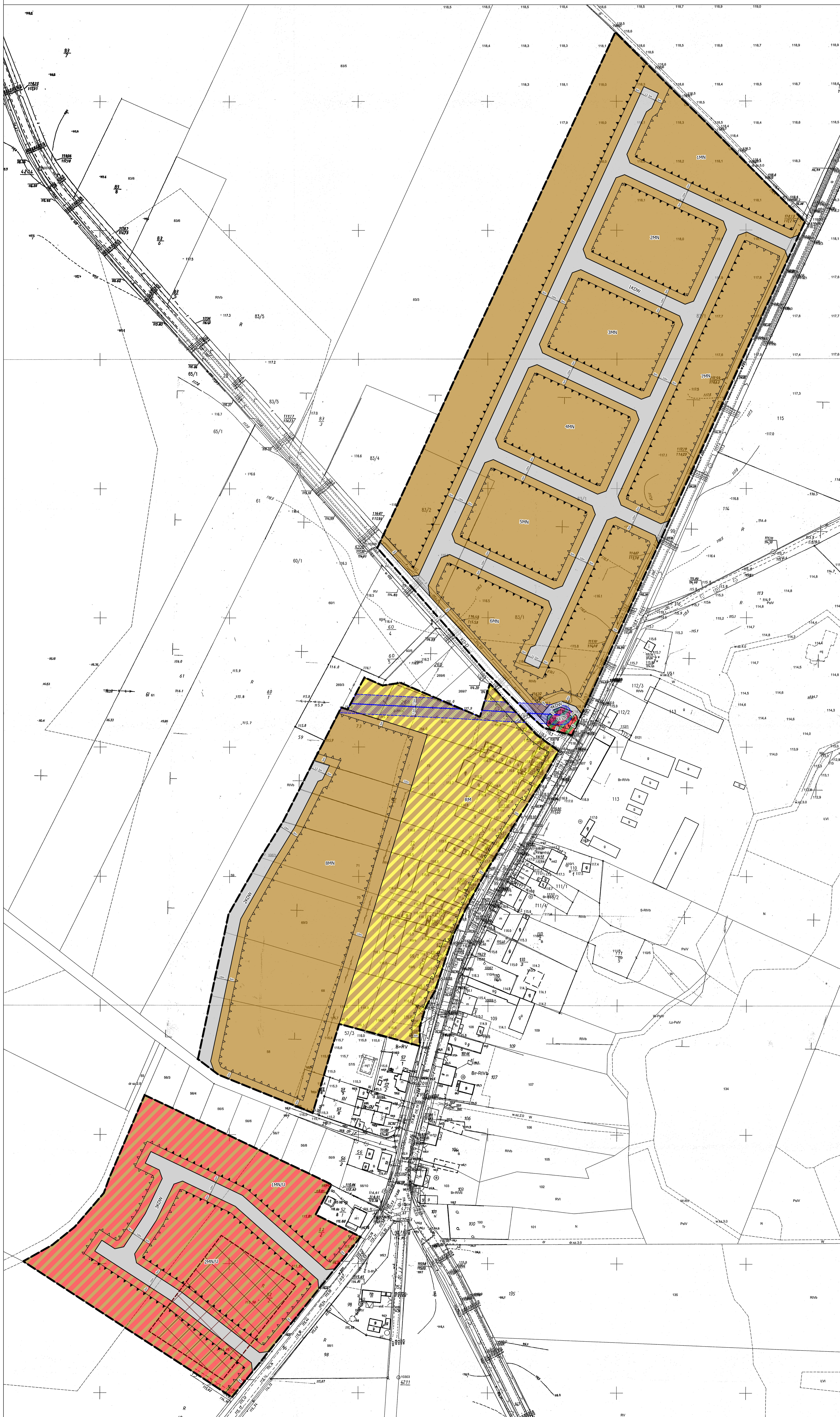
**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

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

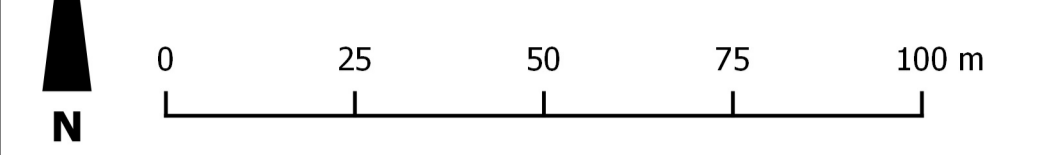


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLII/336/22  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 25 maja 2022 r.  
opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Wielkopolskiego z dnia .....



SKALA 1:1000



## I. Ustalenia planu

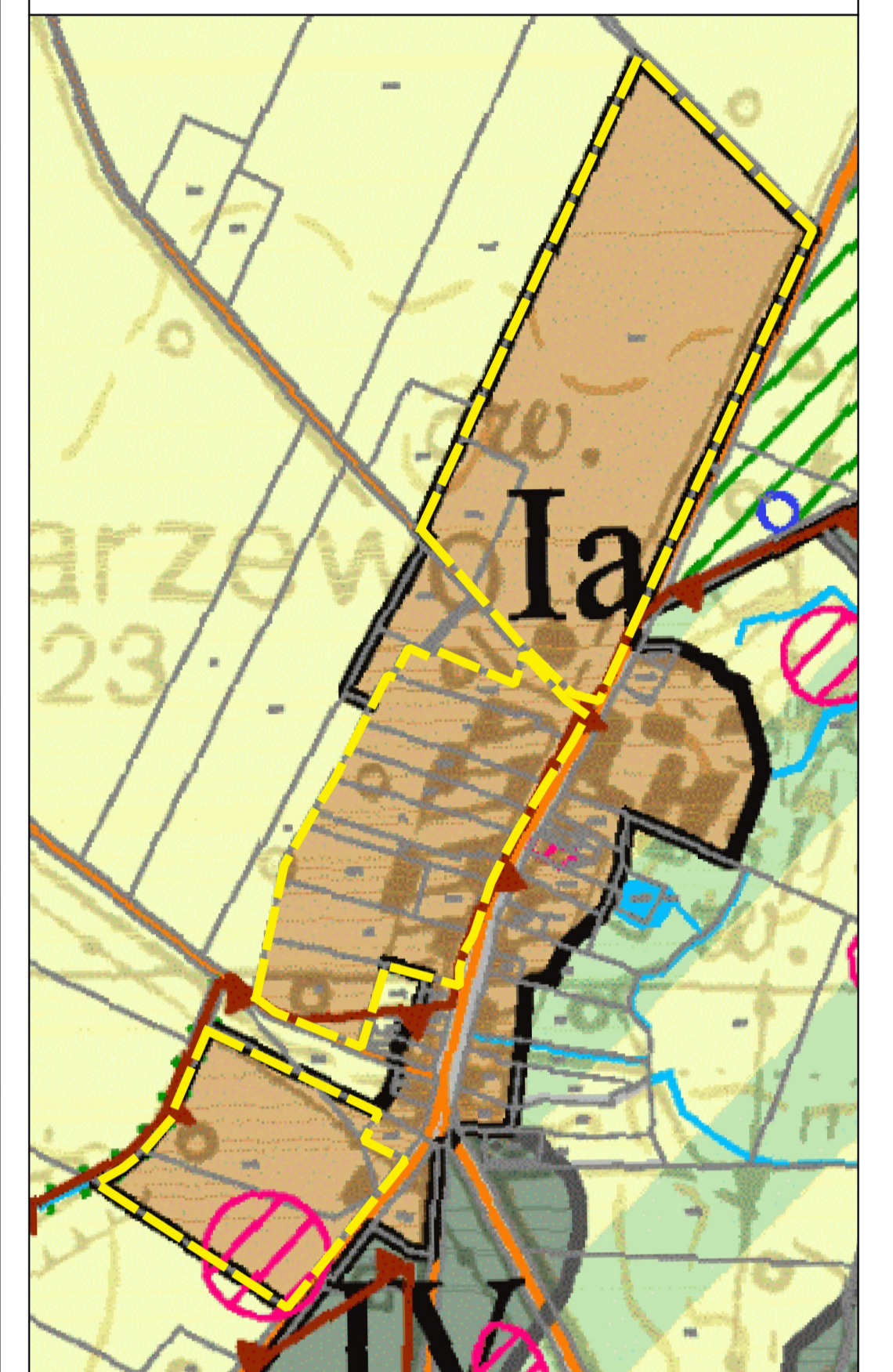
- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- teren usług z zielenią urządzoną
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- tereny dróg wewnętrznych

## II. Informacje i zalecenia

- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- linie wymiarowe charakterystycznych odległości

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 "Dolina Kopalnia Wielkopolska"

## Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo skala 1:5000



## Oznaczenia

- granicę obszaru objętego planem
- strefa zurbanizowana: tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- strefa ochrony konserwatorskiej
- stanowiska archeologiczne
- wody
- zielen przy ciekach wodnych
- drogi gminne



**Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XLII/336/22  
RADY MIASTA I GMINY  
CZERNIEJEWO  
z dnia 25 maja 2022 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO O SPOSOBIE  
ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZLOKALIZOWANEGO  
W GĘBARZEWIE.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 22 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 r. W dniu 11 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 kwietnia 2022 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miasta i Gminy Czerniejewo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr XLII/336/22**  
**RADY MIASTA I GMINY**  
**CZERNIEJEWO**  
**z dnia 25 maja 2022 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerniejewo.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie: Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/336/22

Rady Miasta i Gminy Czerniejewo

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁA NR XLII/336/22**  
**RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 25 maja 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie**

Przedmiotowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXXVI/216/17 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie. Dla przedmiotowego obszaru dotychczas nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie planu przyczyni się do zrównoważonego rozwoju gminy Czerniejewo.

Obszar opracowania planu położony jest w północno-wschodniej części gminy Czerniejewo, w obrębie geodezyjnym Gębarzewo, obejmuje teren, którego powierzchnia wynosi ok. 16,8897 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne – RIVa, RIVb, RV, grunty rolne zabudowane B-RV oraz sady S-RIVb, S-RV, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze nie wymaga otrzymania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią grunty orne, tereny zabudowy zagrodowej oraz drogi gminne.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren usług z zielenią urządzoną, teren drogi publicznej klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 20 listopada 2001 r. z późn. zmianami (zgodnie, z którym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem Ia – strefa zurbanizowana (tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny komunikacji i infrastruktury).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany plan ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz usług z zielenią urządzoną.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w planie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków arosanitarnych, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, niezadowolająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.



Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowany plan miejscowy nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu. Dostępność komunikacyjna terenu pozostaje bez zmian. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla gminy objętej planem. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 22 marca 2022 r. do dnia 12 kwietnia 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 11 kwietnia 2022 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Czerniejewo, ul. Poznańska 8, 62-250 Czerniejewo w godzinach urzędowania tj. poniedziałek w godzinach od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>, wtorek – piątek w godzinach od 7<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup> lub mailowo: [urząd@czerniejewo.pl](mailto:urząd@czerniejewo.pl) do dnia 29 kwietnia 2022 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu Burmistrza Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 11 marca 2022 r., terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Czerniejewo stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów MN, MN/U, RM, U/ZP docelowo 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 ustaleniami przepisów odrębnych, zaś z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Nie dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz możliwości poboru wody pitnej z indywidualnych ujęć, dzięki czemu wyeliminowane zostanie prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód podziemnych oraz uszczuplenia ich zasobów. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań

funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Czerniejewo nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ostatnia uchwała w tym zakresie została przyjęta uchwałą Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia opracowania „Wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Czerniejewo”. W tym dokumencie wskazano, że po analizie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów dostrzeżono potrzebę wyznaczenia nowych wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, łączących mieszkania, miejsca pracy i wypoczynek. Tym samym stwierdzić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie czyni zadość tym ustaleniom uchwały Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na wydatki z budżetu gminy, w związku z wykupem i budową infrastruktury technicznej drogi publicznej, przewiduje się, jednak że w wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta i Gminy Czerniejewo jest w pełni zasadne.

Projekt uchwały uzyskał pozytywną opinię Komisji Rady Miasta i Gminy Czerniejewo na ich wspólnym posiedzeniu, które odbyło się dnia 18 maja 2022 r.