

UCHWAŁA NR LXVII/537/24
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 40, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) **Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala**, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15, 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. 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*; Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 4) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) **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 gospodarczych i garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym występuje funkcja mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa o powierzchni większej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu;

9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW, 2MW, 3MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **1U/MN, 2U/MN**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 8) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 10) teren publicznego ciągu pieszo – jezdni, oznaczony symbolem **KDx**;
- 11) tereny wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx**;
- 12) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1IT, 2IT**.

§ 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) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² 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 terenach **MW** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach **U/MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenie **1U** domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku lokalizacji na terenie **2U** domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji na terenie **2U** budynków mieszkalnych jednorodzinnych nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji na terenie **2U** budynków zamieszkania zbiorowego nakaz zachowania dla terenu dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 7) nakaz zachowania na terenie **US** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji na terenie **US** budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży nakaz zachowania dla terenu dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 Żydowo stan. nr 8, obszar AZP 51-34/71,
 - b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek plebani;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej ewidencji zabytków obiektu oznaczonego 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 oznaczonych symbolami **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 wolnostojącego 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 70 m²;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;

- 12) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo-garażowym;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym dopuszcza się: w parterach tych budynków lokalizację usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy wskazanej w pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych i szpitali;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 800 m²;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z uwzględnieniem zapisu pkt 11;
- 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 3 kondygnacji, jednak nie więcej niż 12,0 m;
- 13) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 15) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:
 - a) 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynkach gospodarczo-garażowych,
 - b) dla lokali usługowych:
 - na każde 10 miejsc w lokalu gastronomicznym: 2 stanowiska postojowe,
 - na każde 100m² powierzchni sprzedaży w lokalu handlowym: 4 stanowiska postojowe,
 - w innych lokalach usługowych – na 10 zatrudnionych: 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej, zdrowia i opieki społecznej za wyjątkiem szpitali;

- 2) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 45°, z uwzględnieniem zapisu pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 9) wysokość budynków – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe,
 - c) w innych obiektach, na 10 zatrudnionych – 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1200m².

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie usług sakralnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zamieszkania zbiorowego,
 - b) budynków usługowych o funkcji związanej z opieką zdrowotną, społeczną, profilaktyką, rehabilitacją, za wyjątkiem szpitali,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45°;
- 9) wysokość budynków – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10,0 m, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 7,0 m;
- 11) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum: 1 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) teren związany funkcjonalnie ze stacją paliw;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczenie zachowania lokalizacji istniejącego zjazdu z drogi krajowej znajdującej się poza granicami planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji placu manewrowego dla pojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, towarzyszących zabudowie usług stacji paliw;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania zielenią;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni terenu.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z zabudową wymienioną w pkt 1 lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m²;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% 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 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10,0 m;
- 11) wysokość budynku gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 7,0 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 postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych:
 - na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 2 stanowiska postojowe,
 - na każde 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe,
 - w innych obiektach, na 10 zatrudnionych – 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków sportowo – rekreacyjnych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, zaplecza administracyjnego, budowli sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, placów gier i zabaw oraz innych obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług towarzyszących, w szczególności handlu i gastronomii, wbudowanych w budynki, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, dojazdów oraz parkingów;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10,0 m;
- 7) geometria dachów: dowolne;
- 8) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum: na 10 zatrudnionych – 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie śródlądowych wód powierzchniowych jako otwartych;
- 2) zachowanie drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;
- 4) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń melioracyjnych.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i ścieżek rowerowych.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami **1IT**, **2IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 5,0 m;
- 3) dachy dowolne;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 5% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,15 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

§ 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** – 20,0 m,
- b) na terenach **MW** – 25,0 m,
- c) na terenach **U/MN** – 20,0 m,
- d) na terenie **1U** – 25,0 m,
- e) na terenach **2U, 3U, US** – nie ustala się;

2) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenach **MN** – 800 m²,
- b) na terenach **MW** – 1500 m²,
- c) na terenach **U/MN** – 1000 m²,
- d) na terenie **1U** – 1200 m²,
- e) na terenie **2U** – 1500 m²,
- f) na terenie **3U** – 400 m²,
- g) na terenie **US** – 1500 m²;

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.

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

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 15, z wyłączeniem istniejących zjazdów;
- 3) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji, o szerokości 1,5 m w obie strony od brzegów rowu położonego w granicach obszaru objętego planem;
- 4) 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;
- 5) dopuszczenie skablowania napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych, zaznaczonych na rysunku planu;
- 6) ustala się likwidację pasów technologicznych napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych, zaznaczonych na rysunku planu, po skablowaniu napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony symbolem **KDx** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) tereny wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - f) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
- a) teren **1MN** z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - b) teren **2MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - c) teren **3MN** z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **1KDWx**, z drogi wewnętrznej **1KDW** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - d) teren **4MN** z wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych **1KDWx, 4KDWx**, z dróg publicznych klasy dojazdowej **2KD-D, 6KD-D** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - e) teren **5MN** z dróg publicznych klasy dojazdowej **2KD-D, 6KD-D**,
 - f) teren **6MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D** i z drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - g) teren **7MN** z drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - h) teren **8MN** z drogi wewnętrznej **3KDW**,
 - i) teren **1MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** i z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **1KDWx**,
 - j) teren **2MW** z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D, 2KD-D** i z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **3KDWx**,
 - k) teren **3MW** z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D, 2KD-D**,
 - l) teren **1U** z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D, 2KD-D**, z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **3KDWx** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - m) teren **2U** z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D**, z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **1KDWx** i dwoma istniejącymi zjazdami z przyległej drogi publicznej – drogi krajowej, położonej poza granicami planu,
 - n) teren **3U** jednym istniejącym zjazdem z przyległej drogi publicznej – drogi krajowej, położonej poza granicami planu,
 - o) teren **1U/MN** z drogi wewnętrznej **4KDW** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - p) teren **2U/MN** z dróg wewnętrznych **3KDW, 4KDW** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - q) teren **US** z publicznego ciągu pieszo – jezdnego i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - r) teren **ZP** z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D**,

- s) teren **1IT** z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **3KDWx**,
 - t) teren **2IT** z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D** poprzez teren **ZP** lub z drogi wewnętrznej **2KDW** poprzez teren **7MN**;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z układem zewnętrznym;
 - 5) 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;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków, ustala się:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się :
 - a) z terenów **MN, MW, U, U/MN, US, ZP, IT** 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 terenów **KD-D, KDW, KDx, KDWx** zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastosowaniem urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 11) 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;
 - 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 13) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 14) 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 9 oraz w § 4 pkt 2, 4 i 5 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. Dla gruntów rolnych klas III o powierzchni 11,3349 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze – decyzja znak DNI.tr.602.179.2022 z dnia 19 czerwca 2023 r.

§ 15. 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.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVII/537/24 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 24 kwietnia 2024 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia, poz.....

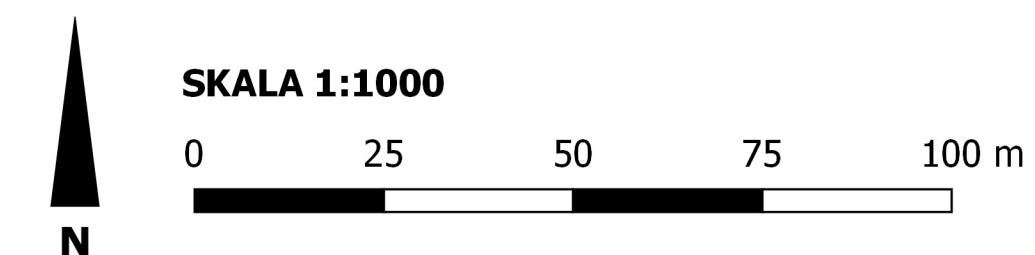
I. Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △△△ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲▲▲ obowiązująca linia zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U teren zabudowy usługowej
- U/MN tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US tereny usług sportu i rekreacji
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP tereny zieleni urządzonej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDx teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KDwx tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych
- IT tereny infrastruktury technicznej

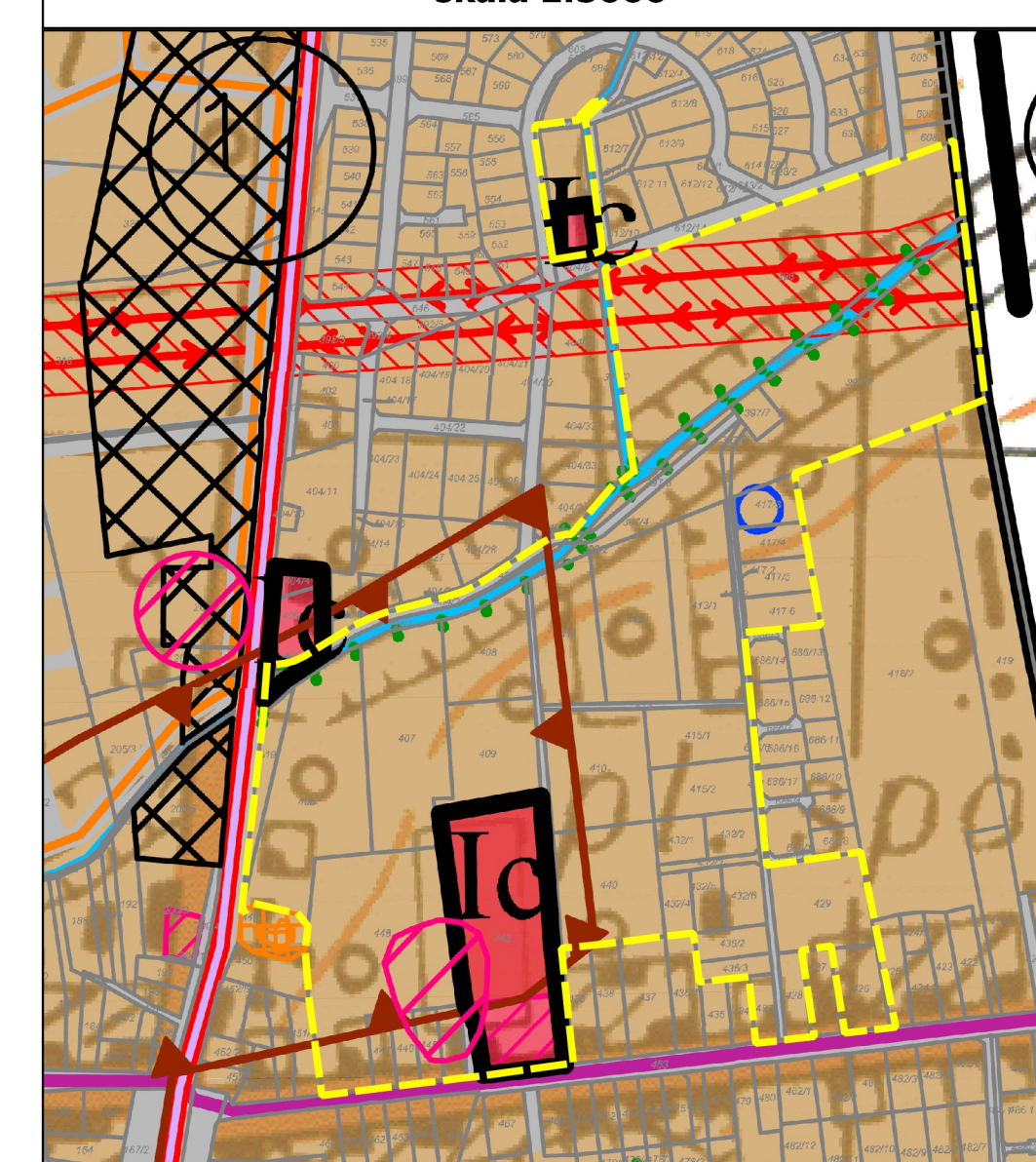
II. Informacje i zalecenia

- granica administracyjna gminy
- napowietrzne przesyłowe linie elektroenergetyczne wraz ze strefami pasów technologicznych
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- strefa zieleni
- 6m wymiarowanie

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"



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo skala 1:5000

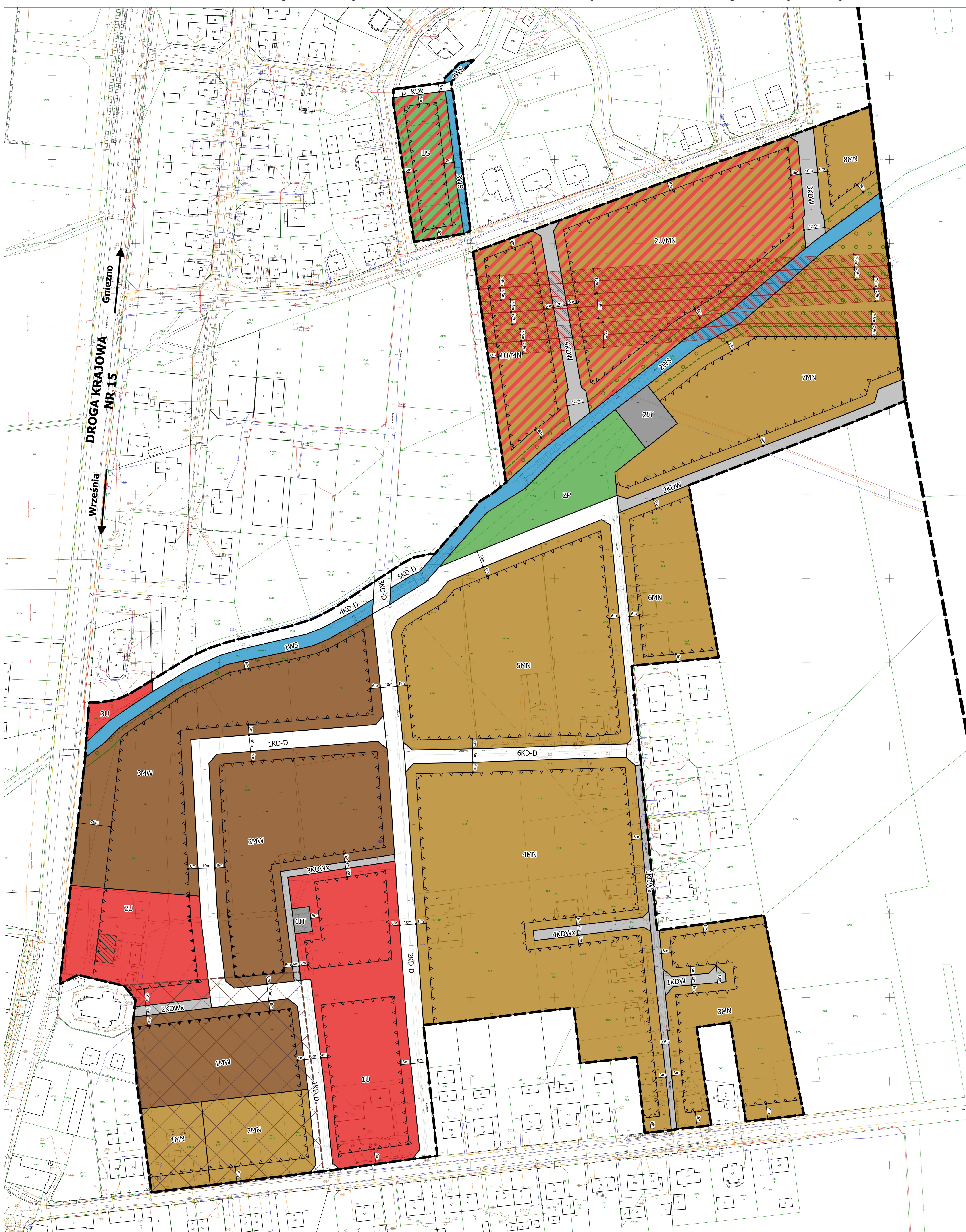


Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem
- Ia strefa zurbanizowana: tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- Ic strefa zurbanizowana: tereny zabudowy usługowo produkcyjnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- strefa ochrony konserwatorskiej
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- wody
- zieleni przy ciekach wodnych
- droga powiatowa
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV wraz z pasem technologicznym
- ujęcie wody



KOCZOROWSKI
KANCELARIA URBANISTYCZNA



Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czerniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15.” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 09 sierpnia 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r. W dniu 17 sierpnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688). uwagi były przyjmowane do dnia 15 września 2023 r.

Lp	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	31.08.2023 r.	Osoby fizyczne	1. „Nie wyrażamy zgody i składam protest w zakresie przeznaczenia całości działki 413/2 ma cele komunikacyjne – wybudowanie drogi o szerokości 8 m”; 2. „Nie wyrażamy zgody i składam protest w zakresie przeznaczenia całości działki 413/1 ma cele komunikacyjne – wybudowanie drogi o szerokości 8 m”;	Działka nr 413/2, obręb Żydowo	2KD-D		X			Uwaga nieuwzględniona. Na działce o nr ewid. 413/2 pozostaje ustalone w projekcie mpzp przeznaczenie terenu jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej (teren 2KD-D).
				Działka nr 413/1, obręb Żydowo	2KD-D, 5MN	X (częściowo)	X (częściowo)			Uwaga nieuwzględniona w sposób wskazany w treści uwagi. Większa część działki nr ewid. 413/1 przeznaczona została pod teren 5MN, jednakże niewielkie części działki (tzw. trójkąty widoczności dla planowanego układu komunikacyjnego) zostały przeznaczone pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej 2KD-D.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 stycznia 2024 r. do 23 lutego 2024 r. W dniu 30 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), uwagi były przyjmowane do dnia 11 marca 2024 r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym Rada Miasta i Gminy Czarniejewo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/537/24
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czarniejewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977, z późn. zm.), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) Rada Miasta i Gminy Czarniejewo rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) 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;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 6) 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 LXVII/537/24

Rady Miasta i Gminy Czerniejewo

z dnia 24 kwietnia 2024 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 Uchwały Nr LXVII/537/24
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Przedmiotowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXIII/140/16 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15 i w związku z uchwałą Nr XXXVII/225/17 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIII/140/16 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15.

Obszar opracowania planu położony jest we wschodniej części gminy Czerniejewo, w obrębie geodezyjnym Żydowo, obejmuje teren, którego powierzchnia wynosi ok. 16,2 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne – RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, grunty rolne zabudowane – Br-RIIIa, Br-RIIIb, sady – S-RIIIa, S-RIIIb, drogi – dr, tereny mieszkaniowe – B, inne tereny zabudowane – Bi, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – Bp, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – Bz, grunty pod rowami – W-RIIIa, W-RIIIb oraz grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – Wp.

Grunty rolne klas IIIa i IIIb o powierzchni 11,3349 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze – decyzja znak DNI.tr.602.179.2022 z dnia 19 czerwca 2023 r.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią grunty orne, tereny zabudowy mieszkaniowej, drogi gminne oraz droga krajowa nr 15.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu usług sportu i rekreacji, terenów wód powierzchniowych śródlądowych, terenu zieleni urządzonej, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, terenów dróg wewnętrznych, terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, terenów wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych oraz terenów infrastruktury technicznej 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) oraz Ic – strefa zurbanizowana (tereny zabudowy usługowo produkcyjnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Granice terenu opracowania planu wyznaczone zostały w uchwale Nr XXIII/140/16 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/225/17 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIII/140/16 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15. W trakcie opracowywania projektu planu Rada Miasta i Gminy Czerniejewo podjęła uchwałę Nr XXXIII/268/21 z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Żydowo w rejonie ulicy Parkowej i Klonowej. Przedmiotowa uchwała w sprawie planu miejscowego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15 nie obejmuje terenu dotyczy działek o nr ewid. 612/5, 612/7, 612/15, 612/16 oraz części działek o nr ewid. 612/17 i 612/18, obręb Żydowo (dot. uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Żydowo w rejonie ulicy Parkowej i Klonowej, Uchwała LIII/434/23 z dnia 29.03.2023 r. Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa

Wielkopolskiego z dnia 5 maja 2023 r., poz. 4708, data wejścia w życie: 20.05.2023 r.). Ponadto część działek objętych planem, od momentu przystąpienia do jego sporządzenia, aż do chwili uchwalenia, została scalona bądź podzielona. Tym samym wykaz działek wchodzących w skład przedmiotowego planu (stanowiący załącznik nr 2 do uchwały o przystąpieniu) posiada w chwili uchwalenia planu nieaktualną numerację działek.

Plan ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju tej części gminy Czarniejewo.

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.

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 aerasanitarnych, 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 sprawną obsługę komunikacyjną, 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 danej gminy objętej planem miejscowym. 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 9 sierpnia 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 17 sierpnia 2023 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 Czarniejewo, ul. Poznańska 8, 62-250 Czarniejewo, pok. 114. lub mailowo: urząd@czarniejewo.pl do dnia 15 września 2023 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 wpłynęły uwagi do projektu planu.

Na skutek rozstrzygnięcia uwag i dokonanej korekty projektu w zakresie szerokości drogi oznaczonej symbolem 2KD-D oraz w zakresie zmiany zapisu dotyczącego dopuszczonych kątów nachylenia połączy dachowych, uznano za konieczne ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu 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 24 stycznia 2024 r. do 23 lutego 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 30 stycznia 2024 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 Czarniejewo, ul. Poznańska 8, 62-250 Czarniejewo, pok. 114. lub mailowo: urząd@czarniejewo.pl do dnia 11 marca 2024 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 nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo stosowne informacje odnośnie do 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, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Plan ustala także nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W zakresie gospodarki ściekowej ustalono nakaz odprowadzania ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, dopuszczono odprowadzanie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych oraz zakazano stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów MN, MW, U, U/MN, US, ZP, IT 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 terenów KD-D, KD-W, KD-x, KD-Wx zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastosowaniem urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zapewnienie w zasilania w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się wprowadzanie 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.

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 opracowany 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, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Gmina Czarniejewo nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia uchwała Rady Miasta i Gminy Czarniejewo w tym zakresie została przyjęta uchwałą Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia opracowania „Wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Czarniejewo”. W tym dokumencie wskazano, że po analizie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów dostrzeżono potrzebę wyznaczania nowych wielofunkcyjnych

zespołów mieszkaniowo-osadniczych, łączących mieszkania, miejsca pracy i wypoczynek. Tym samym stwierdzić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15 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 dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego, 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 uznano, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta i Gminy Czerniejewo jest w pełni zasadne.