

**UCHWAŁA NR LI/413/23**  
**RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 8 lutego 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czerniejewie,  
obejmującego działki o nr ewid. 521/10, 521/11, 521/12, 521/13, 521/14, 521/6, 521/7, 521/17 i 521/18.**

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

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czerniejewie, obejmującego działki o nr ewid. 521/10, 521/11, 521/12, 521/13, 521/14, 521/6, 521/7, 521/17 i 521/18, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 usługowym** – należy przez to rozumieć budynki usługowe nawiązujące do działalności gospodarczej związanej z produkcją, do których nie zalicza się zabudowy związanej z oświatą, kulturą, gastronomią, ochroną zdrowia, pomocą społeczną, sportem i rekreacją;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce budowlanej;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny działalności gospodarczej, oznaczone symbolami **1AG, 2AG, 3AG**;
- 2) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1ZK, 2ZK**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 6) 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. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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 sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt. 1, wydzielenia części biurowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela obiektów związanych z działalnością produkcyjno-usługową;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, namiotów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 10) wysokość budynków maksymalnie 12,0 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne;
- 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 12) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości: minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
- 15) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 4000 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów **1ZK, 2ZK** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący znacząco wpłynąć na utrzymanie swobodnego przepływu wód;
- 3) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, ogrodzeń i nasadzeń wysokich;

- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu urządzeń melioracyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: na terenach **1AG, 2AG, 3AG** – 40,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: na terenach **1AG, 2AG, 3AG** – 4000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych na terenach **1AG, 2AG, 3AG** od 70° do 110°.

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

3. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydziełów 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) do czasu skablowania nakaz zachowania dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 25 m od osi linii w obie strony, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa technologicznego z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy w tym także rozbudowy na wielotorową i wielonapięciową lub skablowania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i likwidację pasów technologicznych określonych w pkt. 2;
- 4) dopuszczenie przebudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną dla terenów **1AG, 2AG, 3AG** z przyległych istniejących dróg publicznych, przy czym dla terenu **1AG** zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 2153P;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów **1AG, 2AG, 3AG** do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, jedynie pod warunkiem, gdy przepisy odrębne nie sprzeciwiają się takiemu rozwiązaniu;
- 9) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;

- 10) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) nakaz zastosowania do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii, z zastosowaniem ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z § 5 pkt 4, z uwzględnieniem §12 pkt 13;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pkt 10 i pkt 11;
- 13) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 15) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

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

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czarniejewie, obejmującego działki o nr ewid. 521/10, 521/11, 521/12, 521/13, 521/14, 521/6, 521/7, 521/17 i 521/18

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LI/413/23 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 8 lutego 2023 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia ....., poz. ....

SKALA 1:1000



## I. Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- AG tereny działalności gospodarczej
- ZK tereny zieleni krajobrazowej

## II. Informacje i zalecenia

- trasa linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z granicami pasa technologicznego, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania
- 6,0 m wymiarowanie

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

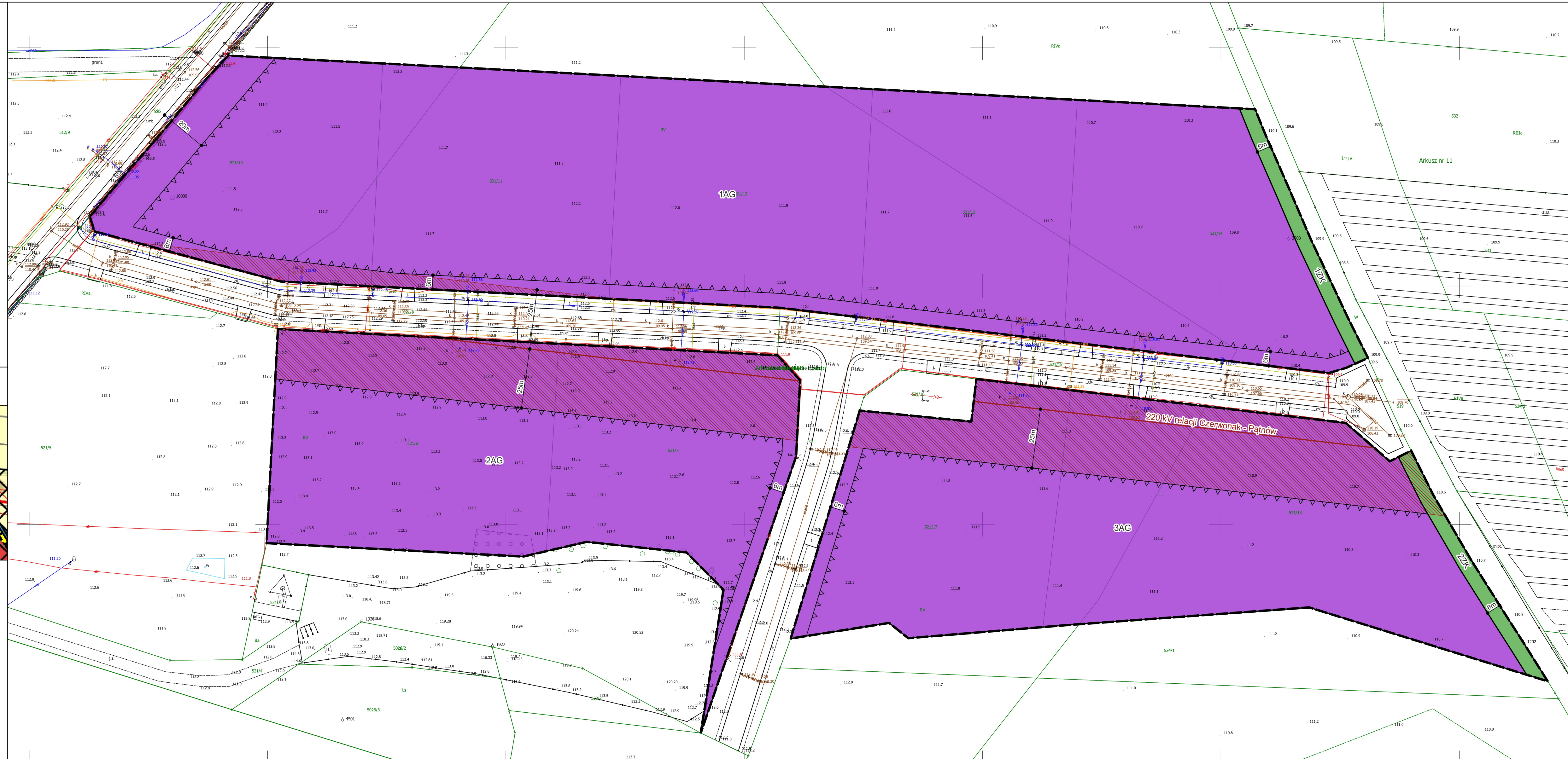
## Wyrz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo skala 1:5000



## Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem
- IC strefa zurbanizowana: tereny zabudowy usługowo produkcyjnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- strefa aktywizacji gospodarczej
- droga powiatowa
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV wraz z pasem technologicznym
- zrekułtywowane składowisko odpadów komunalnych

KANCELARIA URBANISTYCZNA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/413/23  
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo  
z dnia 8 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE Rady Miasta i gminy Czarniejewo O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
w Czarniejewie, obejmującego działki o nr ewid. 521/10, 521/11, 521/12, 521/13, 521/14, 521/6, 521/7,  
521/17 i 521/18**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. W dniu 9 stycznia 2023 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, z późn. zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 lutego 2023 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/413/23  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo  
z dnia 8 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie 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 2023 r. poz. 40) 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, z późn. zm.) 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 LI/413/23

Rady Miasta i Gminy Czerniejewo

z dnia 8 lutego 2023 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 LI/413/2023**  
**RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 08 lutego 2023 r. r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czerniejewie, obejmującego działki o nr ewid. 521/10, 521/11, 521/12, 521/13, 521/14, 521/6, 521/7, 521/17 i 521/18.**

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w związku z uchwałą Nr XXVII/223/21 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czerniejewie, obejmującego działki o nr ewid. 521/10, 521/11, 521/12, 521/13, 521/14, 521/6, 521/7, 521/17 i 521/18. Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXVII/176/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 28 maja 2001 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo na obszarze części Miasta Czerniejewo.

Obszar opracowania zmiany planu położony jest w centralnej części gminy Czerniejewo, w obrębie geodezyjnym Czerniejewo, obejmuje teren, którego powierzchnia wynosi ok. 9,1 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne – RIVa i RV. Zmiana przeznaczenia wymienionych gruntów na cele nierolnicze nie wymaga otrzymania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią grunty orne, łąki, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty pod rowami oraz drogę powiatową.

Przyjęte w zmianie planu ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą oraz jako teren zieleni krajobrazowej nie naruszają zapisów „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 Ic – strefa zurbanizowana (tereny zabudowy usługowo produkcyjnej, terenu 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.

Opracowana zmiana planu ustaliła nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowana zmiana planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana 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 oraz rozwój działalności gospodarczej i zieleni krajobrazowej.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, 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. Zmiana miejscowego planu 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.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego.

Zmiana planu 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. Zaproponowana zmiana planu nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu – pozostaje ona bez zmian. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywaną zmianą miejscowego planu umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując, przedmiotowa zmiana planu 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.

Zmiana planu 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 sporządzania projektu zmiany 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 zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach 28 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 9 stycznia 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 Czerniejewo, ul. Poznańska 8, 62-250 Czerniejewo, pok. 114. lub mailowo: [urząd@czerniejewo.pl](mailto:urząd@czerniejewo.pl) do dnia 3 lutego 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 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 zmiany planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt zmiany planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zmiana planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakazuje się podczyszczanie ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działalności gospodarczej nastąpi do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieurtwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, jedynie pod warunkiem, gdy przepisy odrębne nie sprzeciwiają się takiemu rozwiązaniu. Nakazuje się również podczyszczenie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. 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 związanej z działalnością gospodarczą oraz zagospodarowanie terenów zieleni krajobrazowej.

Podsumowując, przedmiotowa zmiana planu miejscowego 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 Rady Miasta i Gminy 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 wyznaczania nowych wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, łączących mieszkania, miejsca pracy i wypoczynek. Tym samym stwierdzić należy, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czerniejewie 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 zwiększenie się przychodu 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.