

UCHWAŁA NR
RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Grabach, obejmującego część działki o nr ewid. 29.**

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 ze 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXI/473/23 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Grabach, obejmującego część działki o nr ewid. 29, Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Grabach, obejmujący część działki o nr ewid. 29, 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

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja oraz zewnętrzna ściana kondygnacji podziemnych projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii 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 m² na jednej działce budowlanej.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania na terenie **MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie **MNW** 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 120 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,30, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,20;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40% powierzchni działki, przy czym nakazuje się pozostawienie zadrzewienia lub wprowadzenia nowych nasadzeń drzew na powierzchni min. 25% powierzchni działki;
- 7) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budowli nie więcej niż 6,0 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 12) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynku garażowo-gospodarczym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki 4500 m².

§ 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, 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 terenie MNW – 20,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki na terenie MNW – 4500 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na terenie MNW od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§12

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu **MNW** z drogi powiatowej nr 2936P, położonej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;

- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 9,
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii lub z innych źródeł, z uwzględnieniem wymagań 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 odrębnymi oraz z uwzględnieniem zapisów pkt 9,
 - b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 13

W zakresie sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że ustalenia zawarte w § 2 pkt 5 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

Dla przedmiotowego terenu objętego planem została wydana zgoda na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni ha wyrażona Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak z dnia 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.