



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 maja 2023 r.

Poz. 4708

UCHWAŁA NR LIII/434/23 RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Żydowo w rejonie ulicy Parkowej i Klonowej

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 Czarniejewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie w rejonie ulicy Parkowej i Klonowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo 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 Czarniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
- 3) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3*;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym występuje funkcja mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa o powierzchni większej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) **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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami **KDx**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 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 znacząco 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 **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie **US** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 6. 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 projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;

- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2-ch kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 11) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo-garażowym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych do 2-ch kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych przeznaczonych do rekreacji czynnej i biernej, w tym np. boisk, placów zabaw, siłowni plenerowych;

4) dopuszcza się lokalizację dojeżdż, dojazdów oraz parkingów.

§ 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) terenach **MN/U** – 20,0 m,
- c) na terenie **US** – nie ustala się;

2) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenach **MN** – 800 m²,
- b) na terenach **MN/U** – 700 m²,
- c) na terenie **US** – nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych na terenach **MN**, **MN/U**, **US** od 70° do 110°.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KDx** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- e) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu **MN** z publicznych ciągów pieszo-jezdnych **1KDx**, **2KDx** i z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu,
- b) dla terenu **MN/U** z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu i z publicznego ciągu pieszo-jezdnego **1KDx**,
- c) dla terenu **US** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu;

- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;
- 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 bytowych, ustala się:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się :
 - a) z terenów **MN**, **MN/U** 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**, **KDx** 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.

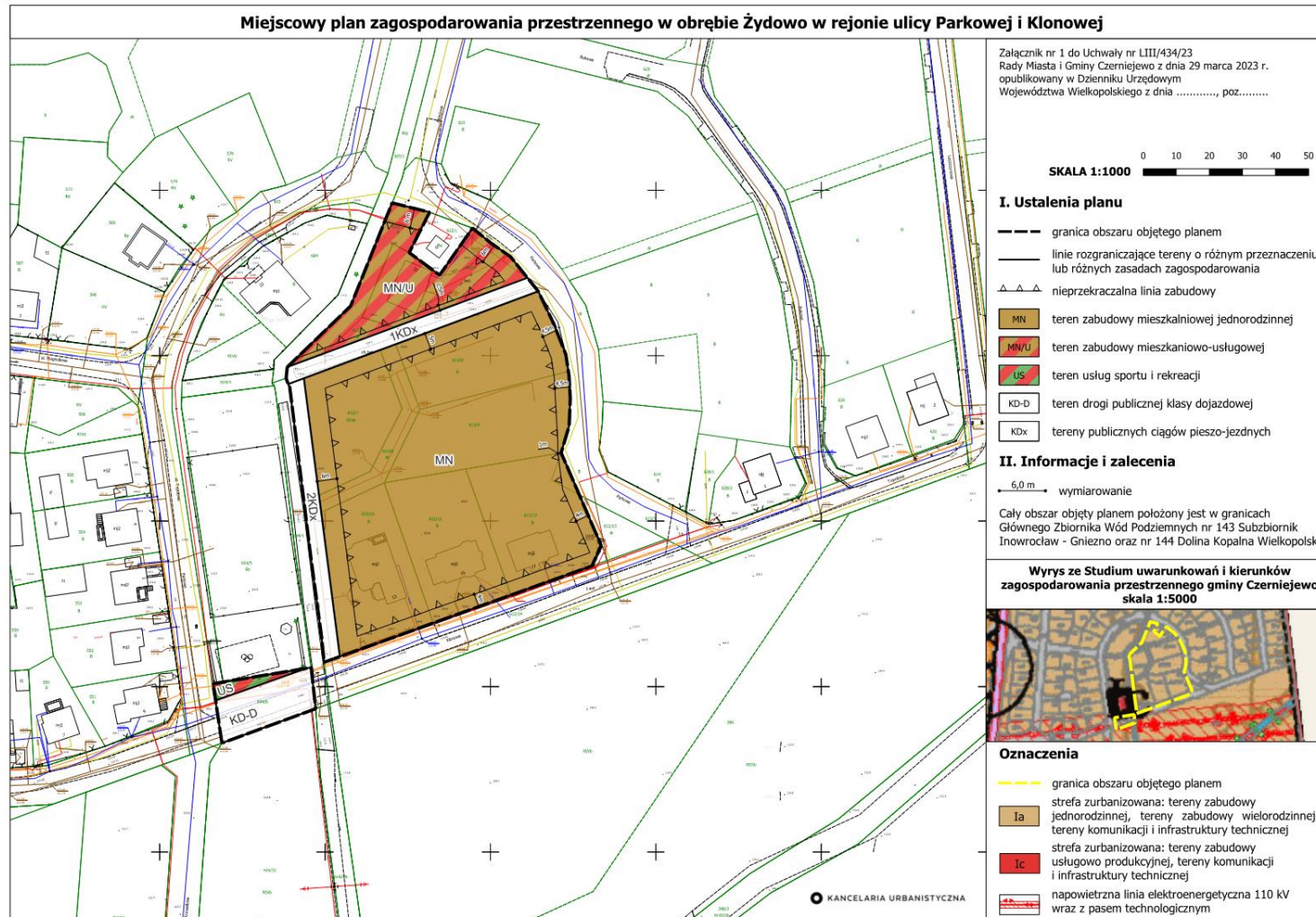
§ 13. W zakresie sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że ustalenia zawarte w § 2 pkt 6) oraz w § 4 pkt 2), 3) i 4) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Przewodniczący Rady
(-) Jan Kulpiński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/434/23
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 29 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie rady miasta i gminy Czarniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Żydowo, w rejonie ulicy Parkowej i Klonowej.

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 1 lutego 2023 r. do 23 lutego 2023 r. W dniu 3 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 marca 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 LIII/434/23
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 29 marca 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 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Czarniejewo rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie związanym z realizacją 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 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 Gminy Czarniejewo.

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 LIII/434/23

Rady Miasta i Gminy Czarniejewo

z dnia 29 marca 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