

UCHWAŁA NR VIII/42/2007
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

z dnia 16 maja 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo, Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/121/2004 Rady Miejskiej w Czerniejewie z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usługowych i komunikacyjnych w Żydowie oraz uchwałą Nr II/6/06 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 5 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany ww. uchwały, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon,

- wykus, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 3) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) projektowany pas zieleni izolacyjnej;

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oraz obsługi technicznej gminy, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U/IT**;
- 5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U/KS**;
- 6) tereny sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **US/ZP**;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZI**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDw**;
- 9) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDx**.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe zagospodarowanie terenu winno cechować się wysokimi walorami przestrzennymi i architektonicznymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie wszelkich form rozwiązań dachów, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2;
- 3) nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 4) zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji) oraz garaży blaszanych.

- §6.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
 - 2) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem §9 pkt. 11) a) i b).
- §7.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.
- §8.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zakazuje się lokalizowania urządzeń i obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich;
 - 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.
- §9.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się podstawowe połączenie obszaru planu z drogą krajową nr 15 poprzez drogę wewnętrzną oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDw, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
 - 2) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe ustalonych działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) dla obiektów usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego budynku, w tym maks. 2 stanowiska w garażu,
 - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, maks. 2 stanowiska na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
 - 4) dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym w zakresie:
 - a) wodociągu,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej;
 - 5) w zakresie wodociągu – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci gminnej;
 - 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej;

- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód od planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 9) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
- 10) w zakresie sieci gazowej – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaleca się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - b) dopuszcza się stosowania paliw stałych i gazowych pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 13) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych (trafostacji), na terenach o innym przeznaczeniu, o ile warunki techniczne nie pozwalają na lokalizowanie jej w pasach drogowych;
- 14) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki i wywozić je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 15) w zakresie urządzeń melioracyjnych – w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), należy zachować następujące parametry:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 380,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 240,0 m,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki od strony drogi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7,0 m.
- 2) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb,
- 4) nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji w tym poddasze, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji w tym poddasze, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U/IT**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej oraz obsługi technicznej gminy, w szczególności obiekty i urządzenia elektroenergetyczne oraz przepompownia ścieków;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu, z wyjątkiem wydzielenia działki geodezyjnej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 7,0 m,
- 4) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1%.

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek – 1000,0 m² z bezpośrednim dostępem do drogi wewnętrznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej, w obrębie budynku usługowego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego – służbowego o powierzchni maks. 150 m²;
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garaże, urządzenia sportowo – rekreacyjne, parkingi,
 - c) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1 %.

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZI**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy, ekrany akustyczne i inne obiekty służące ograniczeniu hałasu komunikacyjnego,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;

- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek – 800,0 m² z bezpośrednim dostępem do drogi wewnętrznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1%.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U/KS**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacja paliw, garaże, parkingi, myjnia samochodowa;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek – 1500,0 m² z bezpośrednim dostępem do drogi wewnętrznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej – maks. 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy kubaturowej – do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1%.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZI**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy, ekrany akustyczne i inne obiekty służące ograniczeniu hałasu komunikacyjnego,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1 %.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U/IT**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej oraz obsługi technicznej gminy, w szczególności obiekty i urządzenia elektroenergetyczne oraz przepompownia ścieków;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu, z wyjątkiem wydzielenia działki geodezyjnej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 7,0 m,

- 4) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości –1 %.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maks. 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14US/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:

- a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi
- b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zbiornik wodny;
- 4) należy zrealizować ciąg pieszy zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maks. 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maks. 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17US/ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi
 - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zbiornik wodny;
- 4) należy zrealizować ciąg pieszy zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MW/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek – 1000,0 m² z bezpośrednim dostępem do drogi wewnętrznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garaże, urządzenia sportowo – rekreacyjne, parkingi,
 - b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1%.

§30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maks. 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - h) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - i) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - j) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
 - k) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - g) nachylenie głównych połaci dachów pochyłych: 20° – 45°;
 - h) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;

- i) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§32. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDw, 2KDw, 3KDw, 4KDw, 5KDw, 6KDw, 7KDw, 8KDw, 9KDx:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - 1KDw – droga wewnętrzna,
 - 2KDw – droga wewnętrzna,
 - 3KDw – droga wewnętrzna,
 - 4KDw – droga wewnętrzna,
 - 5KDw – droga wewnętrzna,
 - 6KDw – droga wewnętrzna,
 - 7KDw – droga wewnętrzna,
 - 8KDw – droga wewnętrzna,
 - 9KDx – ciąg pieszy,
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ścieżka narożne dróg należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1 %.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

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

§34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czarniejewo

mgr Tadeusz Szymanek

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr VIII/42/2007
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 16 maja 2007 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czarniejewo został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXIV/121/2004 Rady Miejskiej w Czarniejewie z dnia 28 grudnia 2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usługowych i komunikacyjnych w Żydowie oraz uchwałą Nr II/6/06 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 5 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany ww. uchwały.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Uzyskane zostały wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego przeprowadzono publiczną debatę. Nie wniesiono uwag do projektu planu.

Projekt uchwały uzyskał pozytywne opinie, na wspólnym posiedzeniu Komisji Rady Miasta i Gminy Czarniejewo 9 maja 2007 r.

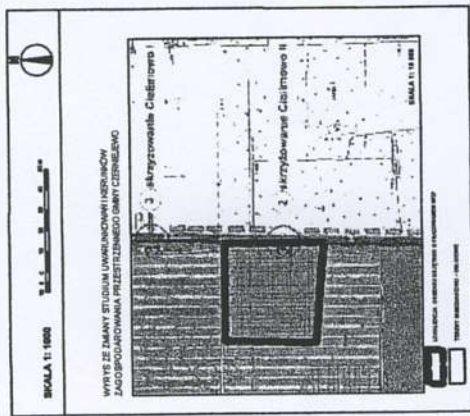
W związku z powyższym projekt planu można przekazać do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Czarniejewo.

BURMISTRZ

mgr Danuta Grychowska

Załącznik nr 1 do Uchwały nr VIII/42/2007 r.
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 16 maja 2007 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 51 WE WSI ŻYDOWO - GMINA CZARNIEJEWO



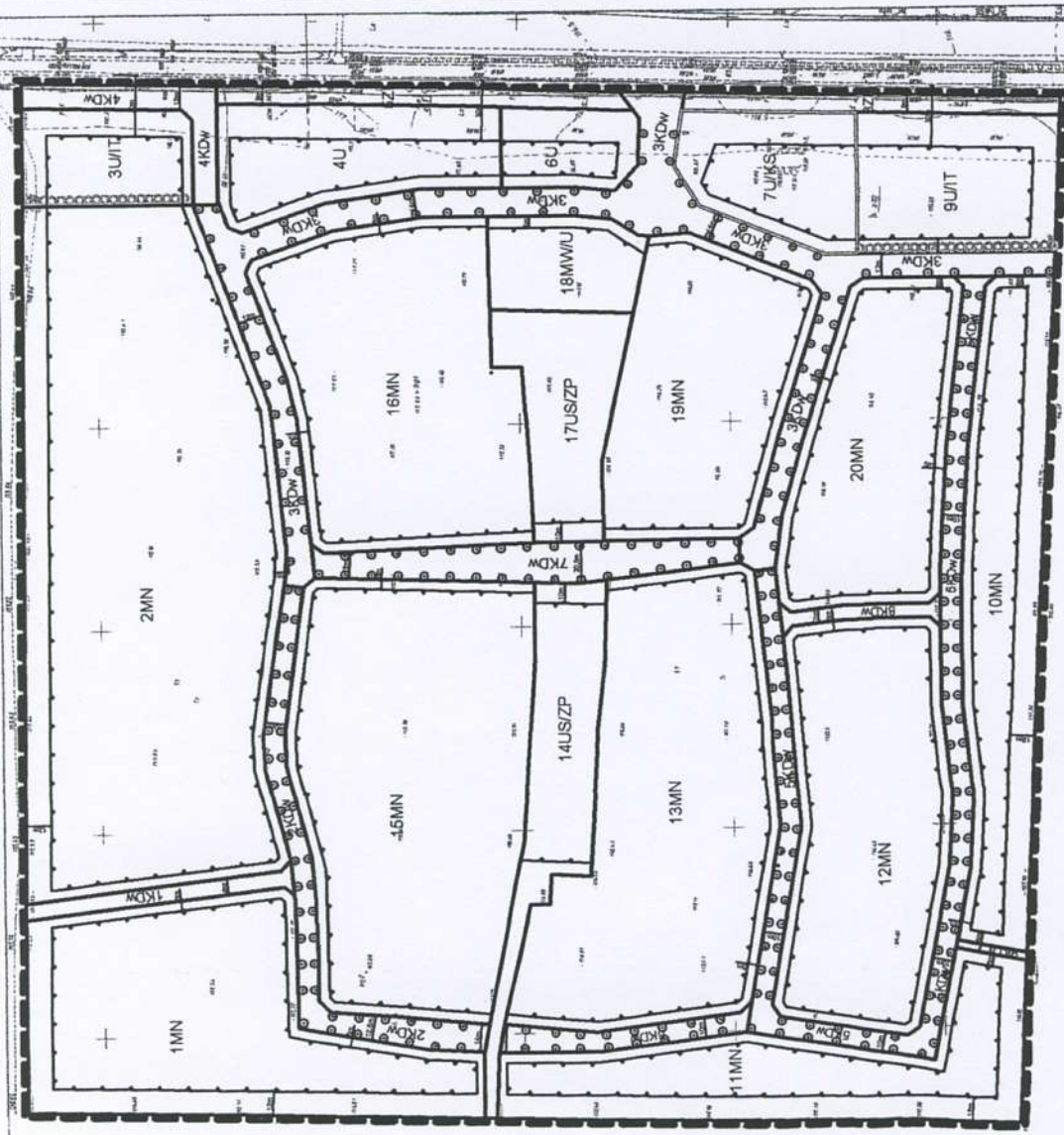
Oznaczenie:

Uzasadnienie planu:

- granicz obszar objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzeznaczone dla zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usługowej oraz obsad technicznej grunty
- tereny zabudowy usługowej z doposażeniem obsad obsad komunikacji samochodowej
- tereny sportu i rekreacji w ziemi urządzonej
- tereny zieleni towarzyszącej
- tereny dróg wewnętrznych
- tereny ciągów pieszych
- projektowany pas zieleni towarzyszącej

Informacje i załączniki:

- projektowane szpalery drzew
- linia wymiarowa charakterystycznych odległości



MAPA ZASADNICZA
Skala 1:1000

Wzrost: 167 / 167
Data: 16.05.2007
Miejscowość: Czarniejewo
Adres: ul. Żydowo 51, 14-110, 14-111
Kod pocztowy: 14-110
Telefon: 22 757 10 10
Fax: 22 757 10 10
E-mail: biuro@ingeniaria.pl

WYKRES DO PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 51 WE WSI ŻYDOWO - GMINA CZARNIEJEWO

Wzrost: 167 / 167
Data: 16.05.2007
Miejscowość: Czarniejewo
Adres: ul. Żydowo 51, 14-110, 14-111
Kod pocztowy: 14-110
Telefon: 22 757 10 10
Fax: 22 757 10 10
E-mail: biuro@ingeniaria.pl

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czarniejewo
mgr Tadeusz Szymanek

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/42/2007
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo
z dnia 16 maja 2007 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki
o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo. Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest więc bezprzedmiotowe.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czerniejewo


mgr Tadeusz Szymanek

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VIII/42/2007
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo
z dnia 16 maja 2007 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o
numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo

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

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym 51 we wsi Żydowo – gmina Czerniejewo nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Miasta i Gminy Czerniejewo .

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czerniejewo

mgr Tadeusz Szymanek