

UCHWAŁA NR XX/113/08
RADY MIASTA i GMINY CZERNIEJEWO
z dnia 09 kwietnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Żydowie, działka nr ewid. 483

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz 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 ze zmianami: 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, Dz.U. z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala co następuje.

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo - uchwała Rady Miasta i Gminy Czerniejewo Nr XLVI/264/2006 z dnia 27.06.2006 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Żydowie, działka nr ewid. 483.
2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.
3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
 - 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

- 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Czerniejewo,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r. ze zmianami;

- 7) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826) dla określonych rodzajów terenów;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) małej gastronomii – należy przez to rozumieć lokal gastronomiczny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wartość określającą minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;
- 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 12) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne, określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości co najmniej 2 – 5 m,
- 14) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 15) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 16) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;

- 17) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 18) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp. W przypadku zastosowania dachu dwuspadowego w bryle budynku pojawiają się trójkątne lub trapezowe w przypadku zastosowania naczółków zamknięcia elewacji szczytowych;
- 19) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
- 20) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12° ;
- 21) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12° ;

§ 3

Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy z wyłączeniem sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Nie obejmuje również szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy z uwagi na nie występowanie wymienionych zagadnień w obszarze objętym planem.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;
- 5) pas zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, na którym przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi: handel detaliczny, mała gastronomia, drobne usługi rozrywki i kultury np. kawiarnie internetowe, pracownie artystyczne, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne usługi typu: szewc, krawiec, fotograf, fryzjer, gabinet masażu, wypożyczalnia drobnego sprzętu, punkty napraw artykułów użytku domowego itp, przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;
- 2) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne i budynki związane z usługami, w tym pomieszczenia gospodarcze i garażowe. Rodzaj usług może obejmować usługi wymienione jako przeznaczenie dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz: pensjonaty, obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej takie jak: piekarnie, lodziarnie, cukiernie, wytwórnie wyrobów wędliniarskich, stacje obsługi i warsztaty naprawcze pojazdów itp. Dopuszcza się

urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej, nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego. Dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji usługowej na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe. W przypadku przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garaży;

- 3) ustala się teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 4) ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) ustala się tereny poszerzeń istniejących, poza obszarem objętym planem dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami 1kd, 2kd.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać do charakteru budynków mieszkalnych istniejących w rejonie południowej części miejscowości Żydowo poprzez zastosowanie parterowych budynków ze stromymi dachami;
- 2) budynki związane z usługami powinny spełniać wysokie wymagania estetyczne a w ich kolorystyce należy unikać jaskrawych odcieni barw;
- 3) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany ani do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg;
- 2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej a na terenie MN/U jak dla terenów na cele

mieszkańczo-usługowe zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826);

- 3) wzdłuż istniejącego ciekę należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej;
- 4) ogrodzenia wzdłuż istniejącego ciekę zrealizować zgodnie z zapisem § 9 pkt1 ;
- 5) na działkach wprowadzić zielenią ozdobną ogrodów oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;
- 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalny układ cieków wodnych;
- 7) sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne, mogące występować miejscowo w rejonie istniejącego ciekę;
- 8) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do ciekę istniejącego poza obszarem objętym planem;
- 9) ścieki opadowe na terenach MN i MN/U należy docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej zgodnie z zapisem zawartym w § 12 ust.4. Ścieki opadowe z połąci dachowych odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania muszą gwarantować ochronę gruntów i wód podziemnych zgodnie z określonymi w przepisach szczególnych wymogami dla obszaru o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego – wysokiej ochrony OWO;
- 10) ścieki bytowe komunalne oraz ścieki związane z usługami należy docelowo odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Ścieki związane z usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
- 11) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów;
- 12) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) energię dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;
- 14) na wszystkich terenach objętych planem należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na terenie objętym planem, z uwagi na położenie w strefie występowania stanowisk archeologicznych, inwestorzy są zobowiązani do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad pracami ziemnymi. Sposób realizacji wyżej wymienionego warunku należy ustalić z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9

Ustala się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogrodzenia frontowe realizować jako ażurowe z dopuszczeniem odcinków pełnych w miejscach wymagających przysłonięcia z uwagi na prowadzoną działalność usługową. Dopuszcza się żywopłoty. Ogrodzenia od strony istniejącego cieków powinny być cofnięte od linii cieków o 5m w celu zapewnienia dostępu do cieków;
- 2) stosowanie reklam dopuszcza się wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy. Reklamy wolnostojące o ujednoliconych standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu wysokości, nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;

- 4) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 5) oświetlenie terenu, dróg dojazdowych i ścieżek pieszych, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, rodzaj obiektów małej architektury w przestrzeni ulic należy objąć kompleksowym rozwiązaniem dla całego obszaru opracowania.

§ 10

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) na terenie MN - 25 % powierzchni działki;
 - b) na terenie MN/U – 35% powierzchni działki.
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić:
 - a) na terenie MN - co najmniej 45 % powierzchni działki;
 - b) na terenie MN/U - co najmniej 35 % powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi KDW w odległości 6 m i 10 m od frontowych granic działek – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wzdłuż poszerzeń dróg gminnych, istniejących poza obszarem objętym planem 1kd i2kd w odległości 6 m i 9 m od frontowych granic działek – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) wzdłuż cieków wodnych istniejących poza obszarem objętym planem w odległości 10m od krawędzi cieków – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 14m n.p.t.;
 - b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenicy zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m. Dopuszcza się, by części budynku

posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku i nachylenie połąci większe lub mniejsze od nachylenia głównej bryły budynku w przedziale plus minus 10° ;

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

6) parametry i zasady sytuowania budynków związanych z usługami:

a) budynek lub budynki związane z usługami, maksymalnie dwa na jednej działce, powinny być usytuowane jako wolnostojące lub przy granicy działki, przy której zlokalizowano je na rysunku planu;

b) dopuszcza się powiązanie budynku lub budynków związanych z usługami między sobą lub z budynkiem mieszkalnym poprzez łączniki;

c) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekroczyć 4,0 m;

d) dachy płaskie lub strome o nachyleniu do 20° ; dwuspadowe, wielospadowe lub w przypadku lokalizowania budynku przy granicy – jednospadowe.

7) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych lub garaży:

a) na terenie MN zakazuje się lokalizowania więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego o maksymalnej powierzchni 60 m^2 przy dopuszczeniu sytuacji określonej lit.h;

b) na terenie MN/U pomieszczenia gospodarcze lub garażowe lokalizować w obrębie budynków związanych z usługami. W przypadku zrezygnowania z funkcji usługowej dopuszcza się budynki gospodarcze o powierzchni do 80 m^2 ;

c) na terenie MN budynki gospodarcze lub garażowe lokalizować jako wolnostojące lub przy tej samej granicy działki, przy której zlokalizowano na rysunku planu budynki związane z usługami. To samo dotyczy budynków gospodarczych na terenie MN/U;

d) dopuszcza się równoległe, w stosunku do rysunku planu, przesunięcia budynków gospodarczych w głąb lub w kierunku frontu działki przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garaży nie może przekraczać 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;

- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe. W przypadku zlokalizowania budynku gospodarczego lub garażu przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe;
- g) materiał pokryciowy powinien nawiązywać do dachów budynków mieszkalnych;
- h) w obrębie budynku mieszkalnego dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu.

§ 11

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu, projektowanych podziałów na działki budowlane, pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 10 %;
- 2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;
- 3) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12

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

1. Komunikacja

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy który tworzą:
 - a) drogi istniejące poza obszarem objętym planem: od północy i od wschodu ulice KD, łączące się z istniejącą drogą powiatową. Drogi te należy poszerzyć o tereny: 1kd - pas o szerokości 5,5m i 2kd - pas o szerokości 1,5m kosztem działki o nr ewid. 483;
 - b) projektowana droga dojazdowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
- 2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych w usługach lub osób korzystających

- z usług, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych działek.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego opracowaniem,
 - 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się, że docelowo ścieki bytowe oraz ścieki związane z usługami należy odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Ścieki związane z usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
4. Dla odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:
- 1) na terenie MN wody opadowe odprowadzić indywidualnie poprzez odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 2) na terenie MN/U ścieki opadowe odprowadzać do gminnej kanalizacji deszczowej na podstawie warunków technicznych podanych przez właściciela kanalizacji deszczowej. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić w separatorach przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:
- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) energię elektryczną doprowadzić z istniejącej sieci. Stację transformatorową zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E. Dopuszcza się

- zmianę lokalizacji stacji transformatorowej na inne miejsce, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;
6. Energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;
 7. Odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach oraz zgodnie z gminnym systemem unieszkodliwiania odpadów.
 8. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
 9. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
 10. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13

Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

ROZDZIAŁ 3 Przepisy końcowe

§ 14

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

§ 16

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr 1 – rysunek planu stanowiące integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 17

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



**Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czarniejewo**

mgr Tadeusz Szymanek

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miasta i Gminy Czerniejewo Nr XX/113/08 z dnia 09 kwietnia 2008 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w ŻYDOWIE, działka nr ewid. 483

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Dz.U. Nr 129 poz. 902 z 2006 r.
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 3 grudnia 2004 r.
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dz.U. Nr 197, poz. 1667z 2002 r.
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1226 z 2004 r.
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.
- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz. U. nr 90 poz. 575 z 1998 z późn. zm.

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 poz. 2016 z 2003 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. nr 204 poz. 2086 z 2004 z późn. zm.

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miasta i Gminy Czarniejewo **Nr XLI/242/2006** z dnia **16 marca 2006 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Żydowie, działka nr ewid. 483.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu **10.06.2007 r.**

W dniach od **10.08.2007 r.** do **30.08.2007 r.** udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy.

Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy IIIa na cel inwestycyjny uzyskano w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismo nr G.Z.tr.057-602-318/07 z dnia 25.07.2007

W dniach od **27.11.2007 r.** do **11.01.2008 r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

BURMISTRZ

mgr Danuta Grychowska

ŻYDOWO

skala 1:1000
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY
 MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 Z USŁUGAMI DZ. NR EWID. 483

PODZIAŁKA LINIOWA
 0 10 20 30 40 50

ZALĄCZNIK Nr 1 XX/113/08
 DO PLANU MIASTA I GMINY CZERNIEJEWÓ
 z dnia 09 kwietnia 2008 r.

WYKRES ZE STANU STUDIUM UWARUNKOWAŃ, WSKAZUJĄCY
 ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE GMINY Czarniejewo
 - ul. Wolności 24, 20061, Radzi, Miasto, Gmina Czarniejewo
 Czerwiec 2006



WYBRANE OZNACZENIA GRAFICZNE ZE STUDIUM DOTYCZĄCE WYKRESU

	granicz gminy
	strefy do zabudowy
	M
	U
	TERENY NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ NOWE ZABUDOWANIE
	tereny usługowe
	tereny mieszkalno-usługowe
	tereny usługowo-usługowe
	tereny usługowo-usługowe
	granicz obszaru objętego m.p.z.p.

Mapa umożliwia może służyć do celów projektowych. Nie należy się opierać na niej w celu wyznaczenia granic zabudowy, a jedynie jako materiał pomocniczy do wyznaczenia granic zabudowy.

REPRODUKOWANIE WZBRONIONE
 Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Projekt opracowany na podstawie: Uchwały Nr XLII/243/2006 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 16 marca 2006r.

mgr inż. MIECISŁAW PIETEK
 GŁÓWNY PROJEKTANT
 ul. nr 71/188 ZDUJ 2 - 133
 mgr ALBINA KACZMAREK
 Z ZESPÓŁEM
 ul. nr 93/289 ZDUJ 2 - 131
 mgr inż. JOANNA PIETZ-TOWARSKA
 ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

PLAN ZA WYKRESZONY UCHWAŁĄ NR XLII/243/2006 RADY MIĘSTWA I GMINY CZARNIEJEWÓ ODOBRZONY W DZIEDZINIE URZĘDOWYM WOJ. WLKP NR ... POZ. ... Z DNIA ...
 Plan opracowano na podstawie Uchwały Nr XLII/243/2006 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 16 marca 2006r.

Mapa zasadnicza 1:1000

KERG 115-41/2006
 woj. wielkopolskie
 pow. gnieźnieński
 gmina Czarniejewo
 wieś Żydowo
 ark 4 sekcja 423-223-044
 powierzchnia 0,9900 ha
 Księga Wzrostu 61682
 właściciel Elżbieta-Piertra Eryś
 stan na dt. 06.12.2006
 zeszłego aktual

S.C. G.E.O.S.A.W.
 Inżynieria i architektura
 ul. Wolności 24, 20061, Radzi, Miasto, Gmina Czarniejewo
 tel. 061 711 43 51, fax 061 711 43 52
 MATEUSZ SAWICKI
 Inżynier architekt
 ul. Wolności 24, 20061, Radzi, Miasto, Gmina Czarniejewo
 tel. 061 711 43 51, fax 061 711 43 52

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIĄZUJE USTALENIA PLANU

	granicz obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzeznaczone do zabudowy
	sposób ustalenia kątów nachylenia dachów budynków mieszkalnych
	park zieleni (zobojętny)

OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNLU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługami
E	teren stacji transformatorowej
KDW	teren drogi objazdowej wesprzewczej
US	teren poseszeń bliźniaczych dróg

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

	linie poseszów wewnętrznych
	orientacyjne lokalizacje budynków mieszkalnych
	orientacyjne lokalizacje budynków gospodarczych
KD	siatkię drogi poza obszarem objętym planem

Przewodniczący
 Rady Miasta i Gminy
 Czarniejewo
 mgr Tadeusz Szymanek