



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 maja 2024 r.

Poz. 4840

UCHWAŁA NR LXVII/537/24 RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15.

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

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15, 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. 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*; Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połączi dachowych do 15°;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać elewacja frontowa budynku (minimum 60 % jej długości), z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, pochylni i rampy, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 6) **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;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym występuje funkcja mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa o powierzchni większej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW, 2MW, 3MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **1U/MN, 2U/MN**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 8) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 10) teren publicznego ciągu pieszo – jezdni, oznaczony symbolem **KDx**;
- 11) tereny wewnętrznych ciągów pieszo – jezdni, oznaczone symbolami **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx**;
- 12) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1IT, 2IT**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 5) 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 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 **MW** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach **U/MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenie **1U** domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji na terenie **2U** domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji na terenie **2U** budynków mieszkalnych jednorodzinnych nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji na terenie **2U** budynków zamieszkania zbiorowego nakaz zachowania dla terenu dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 7) nakaz zachowania na terenie **US** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji na terenie **US** budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży nakaz zachowania dla terenu dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na rysunku planu przedstawiono graficznie obiekty objęte ochroną konserwatorską, tj:
 - a) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Żydowo stan. nr 8, obszar AZP 51-34/71,
 - b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek plebani;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej ewidencji zabytków obiektu oznaczonego na rysunku planu;
- 3) na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 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 terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce 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 70 m²;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 12) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo-garażowym;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym dopuszcza się: w parterach tych budynków lokalizację usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy wskazanej w pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych i szpitali;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 800 m²;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z uwzględnieniem zapisu pkt 11;
- 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 3 kondygnacji, jednak nie więcej niż 12,0 m;
- 13) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 15) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:
 - a) 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynkach gospodarczo-garażowych,
 - b) dla lokali usługowych:

- na każde 10 miejsc w lokalu gastronomicznym: 2 stanowiska postojowe,
- na każde 100m² powierzchni sprzedaży w lokalu handlowym: 4 stanowiska postojowe,
- w innych lokalach usługowych – na 10 zatrudnionych: 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej, zdrowia i opieki społecznej za wyjątkiem szpitali;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 7) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 45°, z uwzględnieniem zapisu pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
- 9) wysokość budynków – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 9,0 m;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe,
 - c) w innych obiektach, na 10 zatrudnionych – 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1200m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie usług sakralnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zamieszkania zbiorowego,
 - b) budynków usługowych o funkcji związanej z opieką zdrowotną, społeczną, profilaktyką, rehabilitacją, za wyjątkiem szpitali,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;

- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45°;
- 9) wysokość budynków – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10,0 m, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 7,0 m;
- 11) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum: 1 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

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

- 1) teren związany funkcjonalnie ze stacją paliw;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczenie zachowania lokalizacji istniejącego zjazdu z drogi krajowej znajdującej się poza granicami planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji placu manewrowego dla pojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, towarzyszących zabudowie usług stacji paliw;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania zieleni;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni terenu.

6. Dla terenu **1U/MN**, **2U/MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z zabudową wymienioną w pkt 1 lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m²;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10,0 m;
- 11) wysokość budynku gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 7,0 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych:

- na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 2 stanowiska postojowe,
- na każde 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe,
- w innych obiektach, na 10 zatrudnionych – 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

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

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków sportowo – rekreacyjnych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, zaplecza administracyjnego, budowli sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, placów gier i zabaw oraz innych obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług towarzyszących, w szczególności handlu i gastronomii, wbudowanych w budynki, o których mowa w pkt 1,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów oraz parkingów;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków – do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10,0 m;
- 7) geometria dachów: dowolne;
- 8) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum: na 10 zatrudnionych – 2 stanowiska postojowe albo 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie śródlądowych wód powierzchniowych jako otwartych;
- 2) zachowanie drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;
- 4) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń melioracyjnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, miejsc postojowych i ścieżek rowerowych.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami **1IT**, **2IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 5,0 m;
- 3) dachy dowolne;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 5% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,15 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

§ 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) na terenach **MW** – 25,0 m,
 - c) na terenach **U/MN** – 20,0 m,
 - d) na terenie **1U** – 25,0 m,
 - e) na terenach **2U**, **3U**, **US** – nie ustala się;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach **MN** – 800 m²,
 - b) na terenach **MW** – 1500 m²,
 - c) na terenach **U/MN** – 1000 m²,
 - d) na terenie **1U** – 1200 m²,
 - e) na terenie **2U** – 1500 m²,
 - f) na terenie **3U** – 400 m²,
 - g) na terenie **US** – 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych 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) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 15, z wyłączeniem istniejących zjazdów;
- 3) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji, o szerokości 1,5 m w obie strony od brzegów rowu położonego w granicach obszaru objętego planem;
- 4) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 15 m, po 7,5 m po każdej ze stron od osi linii;

- 5) dopuszczenie skablowania napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych, zaznaczonych na rysunku planu;
- 6) ustala się likwidację pasów technologicznych napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych, zaznaczonych na rysunku planu, po skablowaniu napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony symbolem **KDx** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) tereny wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami **1KDWx**, **2KDWx**, **3KDWx**, **4KDWx** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - f) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
 - a) teren **1MN** z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - b) teren **2MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - c) teren **3MN** z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **1KDWx**, z drogi wewnętrznej **1KDW** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - d) teren **4MN** z wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych **1KDWx**, **4KDWx**, z dróg publicznych klasy dojazdowej **2KD-D**, **6KD-D** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - e) teren **5MN** z dróg publicznych klasy dojazdowej **2KD-D**, **6KD-D**,
 - f) teren **6MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D** i z drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - g) teren **7MN** z drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - h) teren **8MN** z drogi wewnętrznej **3KDW**,
 - i) teren **1MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** i z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **1KDWx**,
 - j) teren **2MW** z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D**, **2KD-D** i z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **3KDWx**,
 - k) teren **3MW** z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D**, **2KD-D**,
 - l) teren **1U** z dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D**, **2KD-D**, z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **3KDWx** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - m) teren **2U** z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D**, z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **1KDWx** i dwoma istniejącymi zjazdami z przyległej drogi publicznej – drogi krajowej, położonej poza granicami planu,

- n) teren **3U** jednym istniejącym zjazdem z przyległej drogi publicznej – drogi krajowej, położonej poza granicami planu,
 - o) teren **1U/MN** z drogi wewnętrznej **4KDW** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - p) teren **2U/MN** z dróg wewnętrznych **3KDW**, **4KDW** i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - q) teren **US** z publicznego ciągu pieszo – jezdnego i z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - r) teren **ZP** z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D**,
 - s) teren **1IT** z wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego **3KDWx**,
 - t) teren **2IT** z drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D** poprzez teren **ZP** lub z drogi wewnętrznej **2KDW** poprzez teren **7MN**;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z układem zewnętrznym;
- 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, ustala się:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się :
- a) z terenów **MN**, **MW**, **U**, **U/MN**, **US**, **ZP**, **IT** 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**, **KDW**, **KDx**, **KDWx** 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 9 oraz w § 4 pkt 2, 4 i 5 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 gruntów rolnych klas III o powierzchni 11,3349 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze – decyzja znak DNI.tr.602.179.2022 z dnia 19 czerwca 2023 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.

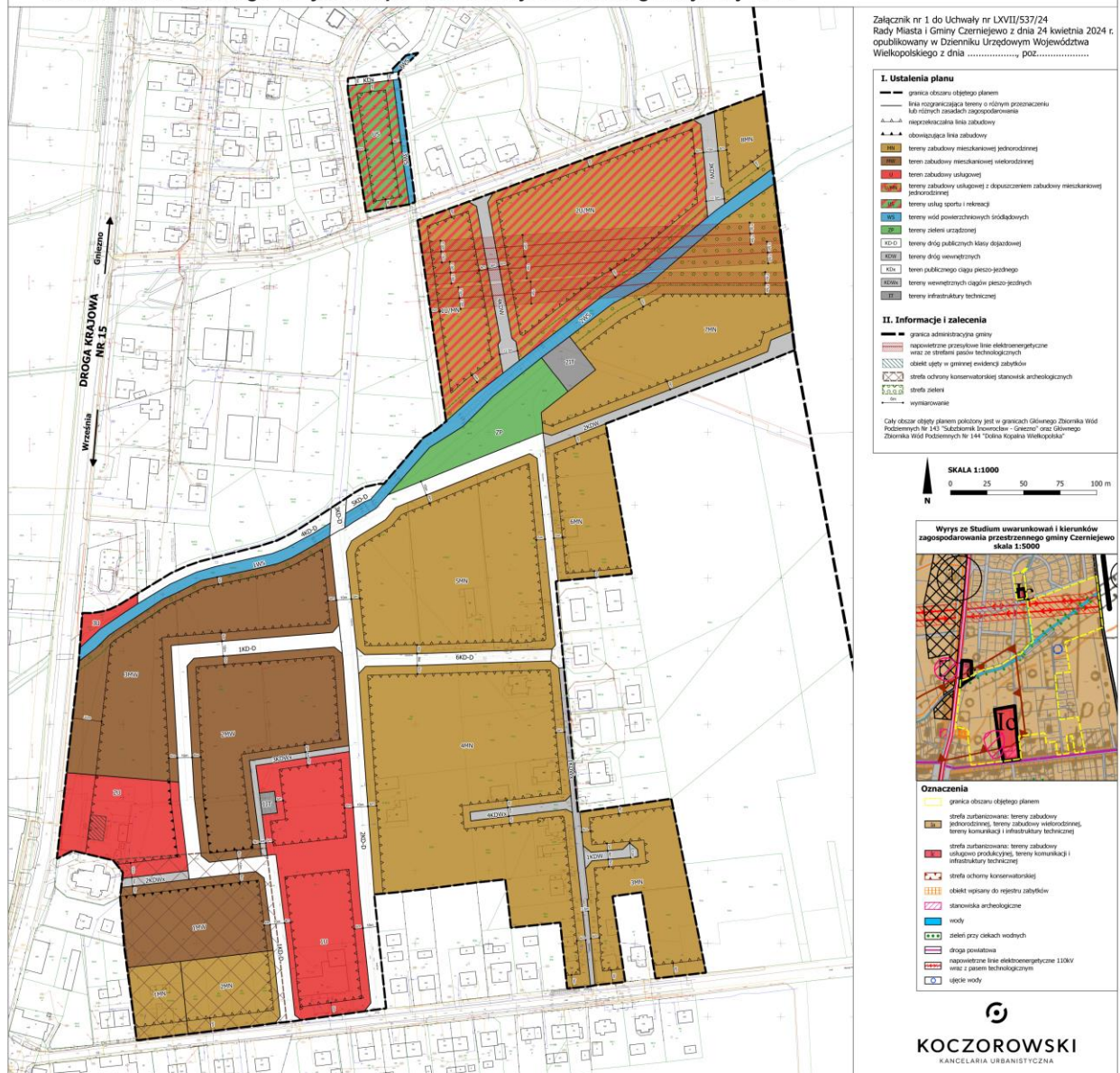
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Jan Kulpiński

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVII/537/24
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 24 kwietnia 2024 r.
opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa
Wielkopolskiego z dnia poz.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXVII/537/24
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czarniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15.” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 09 sierpnia 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r. W dniu 17 sierpnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688). uwagi były przyjmowane do dnia 15 września 2023 r.

Lp	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	31.08.2023 r.	Osoby fizyczne	1. „Nie wyrażamy zgody i składam protest w zakresie przeznaczenia całości działki 413/2 ma cele komunikacyjne – wybudowanie drogi o szerokości 8 m”;	Działka nr 413/2, obręb Żydowo	2KD-D		X			Uwaga nieuwzględniona. Na działce o nr ewid. 413/2 pozostaje ustalone w projekcie mpzp przeznaczenie terenu jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej (teren 2KD-D).
			2. „Nie wyrażamy zgody i składam protest w zakresie przeznaczenia całości działki 413/1 ma cele komunikacyjne – wybudowanie drogi o szerokości 8 m”;	Działka nr 413/1, obręb Żydowo	2KD-D, 5MN	X (częściowo)	X (częściowo)			Uwaga nieuwzględniona w sposób wskazany w treści uwagi. Większa część działki nr ewid. 413/1 przeznaczona została pod teren 5MN, jednakże niewielkie części działki (tzw. trójkąty widoczności dla planowanego układu komunikacyjnego) zostały przeznaczone pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej 2KD-D.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 stycznia 2024 r. do 23 lutego 2024 r. W dniu 30 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), uwagi były przyjmowane do dnia 11 marca 2024 r. W ustawowym terminie nie wniesiono 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 z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXVII/537/24
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

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.

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, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977, z późn. zm.), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) Rada Miasta i Gminy Czarniejewo rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji 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 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz 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;
- 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 LXVII/537/24
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 24 kwietnia 2024 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