



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 lutego 2026 r.

Poz. 1263

UCHWAŁA NR XXV/153/26 RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czarniejewie w rejonie ulic Poznańskiej i Gospodarczej, gmina Czarniejewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Czarniejewo, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czarniejewie w rejonie ulic Poznańskiej i Gospodarczej, gmina Czarniejewo.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni ok. 19,67 ha, zlokalizowane w powiecie gnieźnieńskim, w gminie Czarniejewo, w obrębie geodezyjnym Czarniejewo, położone w rejonie ulic Poznańskiej i Gospodarczej.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czarniejewie w rejonie ulic Poznańskiej i Gospodarczej, gmina Czarniejewo”, opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czarniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;

- 3) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- 7) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dób kultury współczesnej,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zawarte w planie ustalenia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P i 4P;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS i 3WS.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) sztyldów wolnostojących o wysokości do 3,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4,0 m² lub umieszczonych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4,0 m²;
- 4) ogrodzeń wyłącznie ażurowych, rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 60%, o wysokości do 2,2 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 10. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych.

§ 11. Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania oraz wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora.

§ 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 13. Zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od linii kablowych SN-15kV i nn-0,4 kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m po każdej ze stron od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 3,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy stacji transformatorowych SN/nn, złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących w dniu uchwalenia planu linii napowietrznych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (1P, 2P, 3P i 4P):

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 12,0 m,
- b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 10,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie lub strome.

§ 18. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

§ 19. Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 2,40;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 3,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszącą 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,1.

§ 20. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS i 3WS) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

§ 21. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się realizację budowli służących prowadzeniu prawidłowej gospodarki wodnej o maksymalnej wysokości do 3,0 m.

§ 22. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,9.

§ 23. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, składowej lub magazynowej.

2. W zależności od potrzeb, dopuszcza się realizację 2 miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej dla samochodów dostawczych, na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, składowej lub magazynowej.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc do parkowania, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 25. Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500,0 m²;

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 26. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących warunkach:

- 1) w granicach terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 2500,0 m²,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 30,0 m, przy czym zapis ten nie dotyczy działek zlokalizowanych na zakończeniach dróg;
- 2) granice podziałów prowadzić pod kątem od 70° do 110° w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny;
2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 27. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz poprzez dojścia i dojazdy.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.
3. Dojazd do nowych działek budowlanych - powstałych po wtórnych podziałach geodezyjnych - zapewnić poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, włączony do drogi powiatowej nr 2153P.
- § 28. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami.
2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.
3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:
- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 5) energia cieplna, w tym energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Stawki procentowe

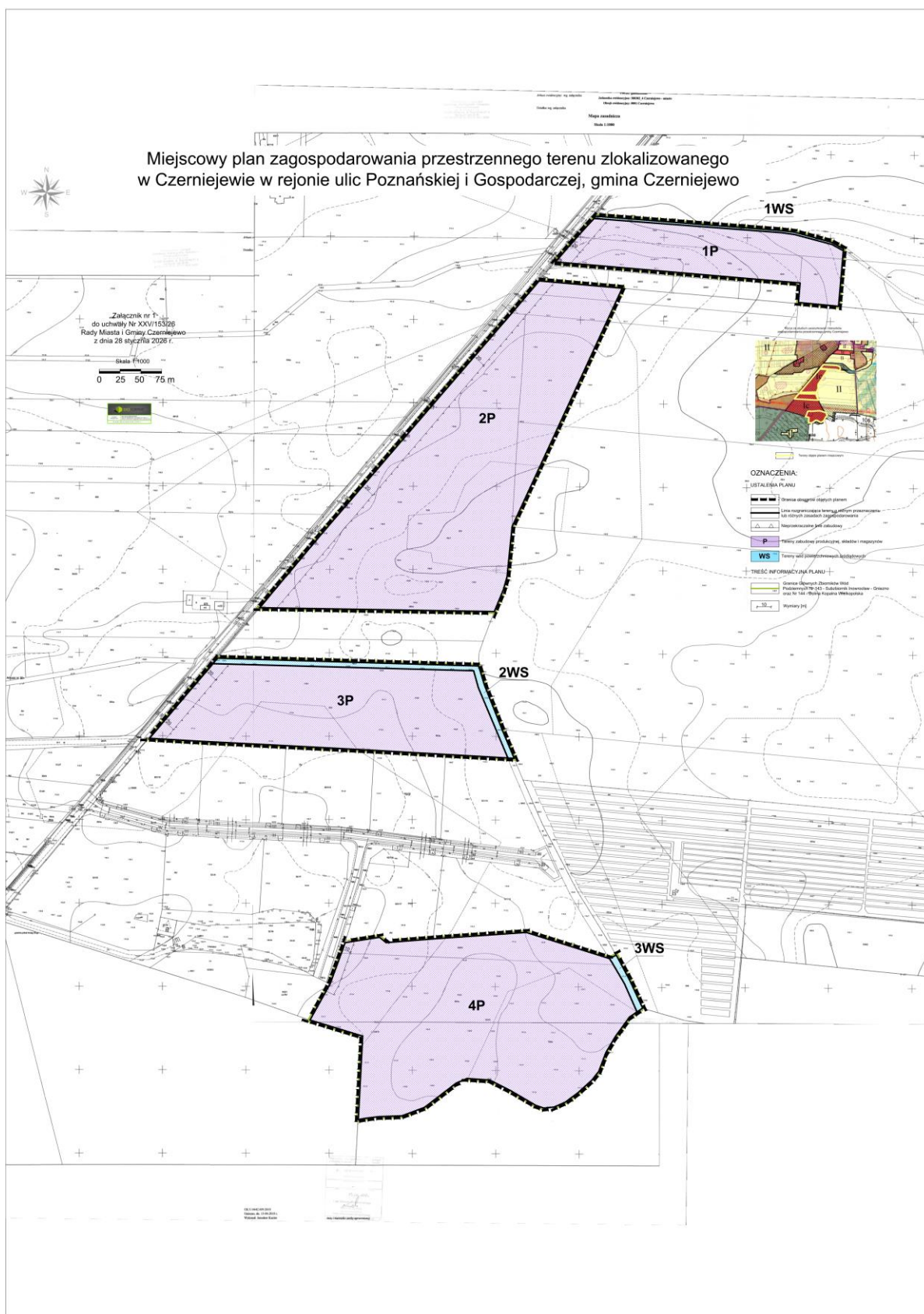
- § 29. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w wysokości 30%.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

- § 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.
- § 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Jan Kulpiński



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/153/26
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czarniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czarniejewie w rejonie ulic Poznańskiej i Gospodarczej, gmina Czarniejewo

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czarniejewie w rejonie ulic Poznańskiej i Gospodarczej, gmina Czarniejewo został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 7 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 7 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo, o godzinie 13:00, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 22 maja 2025 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze powyższe, Burmistrz Miasta i Gminy Czarniejewo odstąpił od dokonania rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta i Gminy Czarniejewo nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/153/26
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo
z dnia 28 stycznia 2026 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Czarniejewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/153/26

Rady Miasta i Gminy Czarniejewo

z dnia 28 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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