

**UCHWAŁA NR XXV/152/16  
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 28 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie,  
stanowiącego działki ewidencyjne nr 321, 334, 335, 336 i 345/1 oraz część działek ewidencyjnych nr 379  
i 537**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie, stanowiącego działki ewidencyjne nr 321, 334, 335, 336 i 345/1 oraz część działek ewidencyjnych nr 379 i 537 zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/174/2001 z dnia 20 listopada 2001 r. Rady Miasta i Gminy Czerniejewo ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czerniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czerniejewo 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*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci do 15°;
- 2) **dachu skośnym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsińków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej minimalizujące uciążliwości wynikające z działalności przedsiębiorstw produkcyjnych lub usługowych dla sąsiednich terenów.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U, 2P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren drogi publicznej, klasy głównej, oznaczony symbolem **KD-G**;



- 5) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 7) teren ciągu pieszego – jezdni, oznaczony symbolem **KDWx**.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych, zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 6 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 6 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenu **1P/U** i **2P/U** oraz inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz uwzględnienia położenia obszaru w obrębie występowania dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 143 (trzeciorzędowy) – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 (czwartorzędowy) – Wielkopolska Dolina Kopalna oraz w obrębie obszaru zasobowego ujęcia komunalnego Żydowo wyznaczonego w „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowo-trzeciorzędowych Gniezno-Żydowo”;
- 4) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na terenie **U** o szerokości minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza znajdującego się poza obszarem objętym planem.

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących: budynki administracyjne, socjalne, garażowe, wiaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: parkingów, dojeżdż, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 7) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 25°;
- 8) dla dachów skośnych wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;



- 9) dla dachów płaskich wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) dla dachów skośnych, zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 11) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 15,0 m od istniejącego poziomu terenu;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie, do którego właściciel posiada tytuł prawny w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych jednocześnie przebywających na terenie zakładu i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych odpowiednio do prowadzonej działalności.

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

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą, administracyjno-biurowe, gastronomiczne oraz budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących: budynki administracyjne, socjalne, garażowe, wiaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: parkingów, dojazdów, dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 7) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 8) dla dachów skośnych wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 9) dla dachów płaskich wysokość budynków nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 11) lokalizację miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych,
  - b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych obiektów.

3. 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 obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, miejsc postojowych i ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych dla obsługi stawu.

§ 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 terenie **U** – 25,0 m,
    - b) na terenach **P/U** – 30,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenie **U** – 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach **P/U** – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
- 1) na terenie **U** – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) na terenach **P/U** – 2000 m<sup>2</sup>.
4. Zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz uzgodnienia z właściwym wojskowym organem lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m;
- 4) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 15, z wyłączeniem istniejącego zjazdu, uwzględnionego w projekcie przebudowy i częściowej rozbudowy drogi krajowej nr 15, oznaczonego na rysunku poza granicami planu.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej, klasy głównej, oznaczony symbolem **KD-G**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - d) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony symbolem **KDWx**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych, z tym że infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 15 należy prowadzić poza jej pasem drogowym,
  - f) obsługę komunikacyjną terenu **U** z drogi publicznej **3KD-D**,
  - g) obsługę komunikacyjną terenu **1P/U** z drogi publicznej **3KD-D**,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu **2P/U** z drogi publicznej **1KD-D**,
  - i) obsługę komunikacyjną terenu **ZP** z drogi publicznej **2KD-D** i drogi wewnętrznej **KDW** oraz ciągu pieszo- jezdnego **KDWx**,



- j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem od strony drogi krajowej nr 15:
- a) z terenów dróg publicznych dojazdowych z włączeniem do drogi krajowej poprzez planowane skrzyżowanie z ul. Magnolii,
- b) dopuszcza się zachowanie i obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem ZP oraz terenów zlokalizowanych poza granicami planu, stanowiących działki nr 322 i 521 (teren cmentarza) oraz nr 324, z istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 15 przez teren drogi publicznej dojazdowej 2KD-D;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, ustala się:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- b) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych oraz ścieków przemysłowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- d) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
- a) z terenów **U, 1P/U i 2P/U** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- b) z powierzchni utwardzonych, w tym dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

**§ 15.** Traci moc uchwała nr VIII/49/2003 Rady Miejskiej w Czarniejewie z dnia 1 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo obszar Żydowo dz. nr ewid. 321 i Żydowo dz. nr ewid. 345 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 191 poz. 3545 z dnia 11 grudnia 2003 r.) w części objętej niniejszą uchwałą.

**§ 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 Miasta i Gminy Czarniejewo

Jan Kulpiński

Strona 5