***Projekt***

z dnia 17 października 2024 r.

Zatwierdzony przez .........................

**Uchwała Nr VII/.../24  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo**

z dnia 30 października 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala**,** co następuje:

**§ 1.**1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie, zwanego dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 20 listopada 2001 r. z późn. zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – z*ałącznik 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*;

4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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

1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody zewnętrzne, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,

3) **nieuciążliwym przemyśle** – należy przez to rozumieć produkcję i przemysł, który nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.**Ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**.

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

1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy: dopuszczenie ich zachowania, w tym przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a w przypadku rozbudowy dodatkowo nakaz uwzględnienia, dla części rozbudowywanej, wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych oraz retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych;

5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

7) 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) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego AZP 51-34/102, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;

2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej AZP 51-34/102 zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej.

**§ 7.**Nie ustala się zasad w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8.**1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U-P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa dopuszczona w pkt 2;

2) dopuszczenie usług: biurowo-administracyjnych, hotelarstwa i gastronomii, sportu i rekreacji;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych towarzyszących: budynki garażowe, wiaty, portiernie, kontenery techniczne;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) w przypadku lokalizacji funkcji produkcyjnej – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie nieuciążliwego przemysłu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;

9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;

10) wysokość budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

11) wysokość obiektów budowlanych towarzyszących, o których mowa w pkt 3, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

12) wysokość budowli nie więcej niż 12,0 m;

13) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

14) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35º;

15) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;

16) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki:

a) dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

b) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów nakaz realizacji miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;

c) nakaz realizacji miejsc parkingowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej liczby miejsc,

d) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 4000 m2, przy czym nie dotyczy to działek pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy.

**§ 9.**Nie ustala się 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.

**§ 10.**1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna szerokość frontu działki na terenach **U-P** – 40,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki na terenach **U-P** – 4000 m2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na terenie **U-P** od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 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) dopuszczenie przebudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej.

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

1) obsługę komunikacyjną terenu **U-P** z przyległych dróg położonych poza granicami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;

3) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;

4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) do sieci kanalizacji deszczowej, 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 dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;

7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt. 9,

b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wnętrzowych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii lub innych źródeł, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt.9,

b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

12) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;

13) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

**§ 13.**Nie ustala się sposobów i terminów 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% dla terenów objętych planem.

**§ 15.**Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czerniejewo.

**§ 16.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskieg

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/.../24  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo  
z dnia 30 października 2024 r.  
[Zalacznik1.pdf](file:///C:\Users\m_waligora\AppData\Local\Temp\Legislator\F0BC2562-A49A-44EF-8A1F-FBD15B4A8491\Zalacznik1.pdf)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/.../24  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo  
z dnia 30 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Czerniejewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 19 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r. W dniu 27 czerwca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 sierpnia 2024 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miasta i Gminy Czerniejewo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/.../24  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo  
z dnia 30 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,   
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerniejewo.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. 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 VII/.../24  
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo  
z dnia 30 października 2024 r.  
[Zalacznik4.xml](file:///C:\Users\m_waligora\AppData\Local\Temp\Legislator\F0BC2562-A49A-44EF-8A1F-FBD15B4A8491\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**

**Uzasadnienie**

do uchwały Nr VII/.../24

Rady Miasta i Gminy Czerniejewo

z dnia 30 października 2024 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie.**

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w związku z uchwałą Nr XLVIII/379/22 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żydowie. Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXIV/192/98 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności przemysłowo-usługowej we wsi Żydowo, rej. ul. Nałęczowskiej (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego z 1998 r. Nr 21, poz. 971).

Obszar opracowania zmiany planu położony jest w północno-wschodniej części gminy Czerniejewo, w obrębie geodezyjnym Żydowo, obejmuje działki o nr ewid. 48/1, 48/2, 681, 682 i 683, których łączna powierzchnia wynosi ok. 7,36 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne – RVI oraz tereny przemysłowe – Ba. Zmiana przeznaczenia wymienionych gruntów na cele nierolnicze nie wymaga otrzymania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajduje się kompleks leśny, a teren objęty opracowaniem stanowi dawną jednostkę wojskową.

Dojazd do terenu opracowania odbywa się drogami leśnymi udostępnionymi do ruchu publicznego regulacją wewnętrzną Lasów Państwowych.

Przyjęte w zmianie planu ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu jako teren usług lub produkcji nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 20 listopada 2001 r. z późn. zmianami (zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem Ia – strefa zurbanizowana, w obrębie której można lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zabudowę wielorodzinną, zabudowę usługową związaną z obsługą funkcji mieszkaniowej: szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu i gastronomii rzemiosła, sportu i rekreacji, parki i skwery. Usługi ponadpodstawowe, niekolizyjne miejsca pracy-biura, obiekty organizacji społecznych, itp., ponadpodstawowe tereny rekreacyjne, ośrodki sportowe, ogrody działkowe itp., nieuciążliwy przemysł, zakłady rzemieślnicze i składy, zakłady ogrodnicze itp., a także parkingi, zbiorowe garaże oraz stacje paliw służące do obsługi tego obszaru.)

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z 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. 2024 poz. 1130).

Opracowana zmiana planu ustaliła nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowana zmiana planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniami co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwia rozwój terenu usług lub produkcji i realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Zmiana miejscowego planu uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Obszar objęty zmianą miejscowego planu nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego.

Zmiana planu uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowana zmiana planu nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu – pozostaje ona bez zmian. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Ewentualne, docelowe regulacje stanu prawnego dróg dojazdowych (znajdujących się poza obszarem opracowania) winny umożliwiać obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych położonych poza obszarem planu. Podsumowując, przedmiotowa zmiana planu we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Zmiana planu uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla gminy objętej planem. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach 19 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 27 czerwca 2024 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Czerniejewo, ul. Poznańska 8, 62-250 Czerniejewo, pok. 114. lub mailowo: urzad@czerniejewo.pl do dnia 5 sierpnia 2024 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Czerniejewo stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do zmiany planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt zmiany planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym plan ustala nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy produkcyjno-usługowej.

Podsumowując, przedmiotowa zmiana planu miejscowego we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Czerniejewo nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia uchwała Rady Miasta i Gminy w tym zakresie została przyjęta uchwałą Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia opracowania „Wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Czerniejewo”. W tym dokumencie wskazano, że po analizie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów dostrzeżono potrzebę wyznaczania nowych wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, łączących mieszkania, miejsca pracy i wypoczynek. Ponadto stwierdzono również, że „analizując opracowane już miejscowe plany oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy dostrzega się dominująca funkcję mieszakową jednorodzinną, dlatego ważne jest, aby wyznaczyć na terenie gminy Czerniejewo obszary o funkcji produkcyjno-usługowej, zapewniającej rozwój gospodarki na obszarze gminy, jednocześnie tworząc miejsca pracy dla mieszkańców.”. Tym samym stwierdzić należy, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czerniejewie czyni zadość tym ustaleniom uchwały Nr VII/39/11 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym określone w granicach opracowania zapewne wpłyną na zwiększenie się przychodu do budżetu gminy ze względu na wskazaną docelową możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta i Gminy Czerniejewo jest w pełni zasadne.