

**UCHWAŁA NR XXII/194/12  
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych  
Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 i w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz uchwały Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej. Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków – zatwierdzonego uchwałą Nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24 września 2010 roku (z późniejszymi zmianami – Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r.).

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej. Granicę stanowią:

- 1) od wschodu – obręb Marunowo: granice działek: 154/3, 154/4, 154/6 – 154/13, linia przecinająca działki: 154/14, 154/15, 183/5, 184, granice działek: 187/5, 187/9, 187/8, 187/7, linia przecinająca działki: 189/1, 189/2, 189/3, 190, granica działki 170/3;
- 2) od południowego - wschodu:
  - a) obręb Marunowo: granice działek: 170/3, 169/1, 172, 171,
  - b) obręb Sarbia: granice działek: 137, 138/6, 139/1, 140 – 143, 145, 148, 149,
  - c) obręb Gębice: linia przecinająca działki: 397/1, 396/4, 396/3, 395/1, granica działek: 393/4, 390, 391, 389/2, 388, 387, 386, linia przecinająca działki: 420, 430, 429, 428/5, 428/4, 425/1, 424/5, 424/4, 423/1, 420;
- 3) od południowego – zachodu:
  - a) obręb Sarbka: granica działki 337, linia przecinająca działki: 7364, 179, 178, 177, 7358/2, 173, 172, 171, 170, 169, 166/2, 166/1, 165,
  - b) obręb Sarbia: granica działek: 243, 241;
- 4) od północnego – zachodu:
  - a) obręb Sarbia: granica działki 243, linia przecinająca działkę 238, granice działek: 237, 236, 235/1, linia przecinająca działki: 220, 178, 177, 173, 172, 169, 168/1, 148, 144/4, 163/1, 156/3, 156/2, 136, granice działek: 130/1, 131, 132/1, linia przecinająca działki: 123/3, 38, 37, 33, 32, 31, 29/2, 30,
  - b) obręb Marunowo: linia przecinająca działki: 225, 224, granica działki 223/1, linia przecinająca działkę: 223/2, granica działki 321;
- 5) od północy - obręb Marunowo: granica działek: 207, 202/1, 201/2, 201/3, 133-129, linia przecinająca działkę 10, granica działek 142/4, 148.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 707 ha.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 3. 1.** Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosło o charakterze usługowym oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 3) reklama – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami. Rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:
  - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu.

**§ 4. 1.** Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

**§ 5. 1.** Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

**§ 6. 1.** Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu;
- 2) granice obrębów geodezyjnych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) oznaczenia terenów:
  - a) oznaczenie terenu elementarnego,
  - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 6) przeznaczenie terenu:
  - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) RU – tereny budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu,
  - c) RU/RM – tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu,
  - d) R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - e) RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,

- f) EW – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - g) ZL – tereny lasów,
  - h) ZN – tereny zwartych kompleksów zadrzewień i zakrzaczeń;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) szpalery drzew,
  - b) strefy ochronne dla wyróżnionych elementów środowiska przyrodniczego,
  - c) powiązania ekologiczne;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
- a) KD.G – droga klasy G – główna,
  - b) KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza,
  - c) KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
  - d) KD.W – droga wewnętrzna,
  - e) KX – ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) E – stacje transformatorowe nasłupowe,
  - b) T – tereny urządzeń telekomunikacyjnych,
  - c) urządzenia wodne melioracji szczegółowych do zachowania,
  - d) inne rowy melioracyjne do zachowania,
  - e) linia elektroenergetyczna 15kV,
  - f) linia elektroenergetyczna 220kV.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

#### **§ 7. Przeznaczenie terenów**

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację farmy elektrowni wiatrowych:
- 1) na farmę składają się:
- a) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone w planie jako EW,
  - b) dojazdy do poszczególnych elektrowni wiatrowych, oznaczone w planie jako KD.W,
  - c) kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, których trasy ustala się na etapie projektu budowlanego oraz pozostała infrastruktura techniczna towarzysząca elektrowniom wiatrowym;
- 2) lokalizację poszczególnych elektrowni wiatrowych dopuszcza się na terenach określonych w planie jako EW, usytuowanych poza strefami ochronnymi, których granice wyznaczono na rysunku planu;
- 3) na granicy obszaru objętego planem, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych na cele zabudowy - określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czarnków - wymagających ochrony akustycznej, należy zachować określone w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

- 4) dopuszcza się na całym terenie objętym planem lokalizację masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych (jako podziemnych) i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym, w tym kabli sterowania i automatyki, dopuszcza się w granicach wyznaczonych dróg, a także przez grunty rolne w sposób nie zakłócający możliwości rolniczego wykorzystania terenu.

2. Na wszystkich terenach rolniczych:

- 1) wyklucza się budowę stawów hodowlanych oraz innych zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 200m od terenów EW, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych;
- 2) obowiązuje zakaz przebudowy cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zamknięte systemy kanalizacyjne, za wyjątkiem miejsc niezbędnych do przeprowadzenia infrastruktury i dróg.

3. Na terenach oznaczonych jako RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości ekosystemów wód śródlądowych, zalesień i zadrzewień, stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy.

## **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasady lokalizacji reklam:

- 1) na terenach o przeznaczeniu RM, RU oraz RU/RM dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 6m<sup>2</sup>, maksymalnie jeden nośnik na działce;
- 2) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, po jednej reklamie na działce, w pasie o szerokości nie więcej niż 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) wyznaczonej w odległości min. 20m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej i powiatowej,
  - b) wyznaczonej w odległości min. 15m od linii rozgraniczających dróg gminnych.

2. Zasady dotyczące kolorystyki:

- 1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni; ustalenie to nie dotyczy budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych;
- 2) dla budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu;
- 3) elektrownie wiatrowe powinny być pomalowane w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem (np. tonacja szara), nie dotyczy oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi.

3. Zasady dotyczące ogrodzeń: ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie.

## **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu:

- 1) w skład osnowy ekologicznej wchodzi następujące tereny:
  - a) tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, oznaczone na rysunku planu jako RN,
  - b) tereny pozostające w leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL,
  - c) tereny zwartych kompleksów zadrzewień i zakrzaczeń, oznaczone na rysunku planu jako ZN,
  - d) zadrzewienia wzdłuż dróg: KD.G.01 i KD.Z.02,

- e) tereny tworzące strukturę powiązań ekologicznych na terenie gminy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) Na terenach należących do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- a) zakaz zabudowy, zakaz ten nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
  - c) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
  - d) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
  - e) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, zakaz nie dotyczy cięć sanitarnych,
  - f) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej,
  - g) tworzenie nieprzeorywaney darni o szerokości min. 5m wzdłuż wyróżnionych rowów melioracyjnych tworzących strukturę powiązań ekologicznych gminy.
3. Wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.
4. W celu ograniczenia antropizacji krajobrazu ustala się:
- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych, przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych, zieleni ruderalnej oraz gatunków drzew i krzewów, których wycinka jest dopuszczalna na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) obowiązuje ochrona i uzupełnienie istniejących zadrzewień przydrożnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem, wzdłuż dróg istniejących;
  - 3) dopuszcza się możliwość wycinki drzew w zakresie niezbędnym na etapie budowy elektrowni wiatrowych pod warunkiem ekwiwalentnej rekompensaty zlikwidowanego zasobu zieleni;
5. Wyznacza się strefy ochronne, w których obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:
- 1) w odległości minimum 200m od lasów, oznaczonych na rysunku planu jako ZL;
  - 2) w odległości minimum 200m od zwartych kompleksów zadrzewień i zakrzaczeń, oznaczonych na rysunku planu jako ZN;
  - 3) w odległości minimum 200m szpalerów drzew, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - 4) w odległości minimum 150m od terenów rolniczych stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, oznaczonych na rysunku planu jako RN.
6. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się: na granicy terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie jako RM należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków.
- 2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych A1, A2, A3, A4 oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. W strefach ochrony archeologicznej realizację inwestycji należy poprzedzić badaniami archeologicznymi. Zakres badań określa Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji.
- 3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych**

- 1. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się pasy dróg publicznych: KD.G.01, KD.Z.02, KD.D.03, KD.W.04 oraz publiczne ciągi pieszo-rowerowe: KX.05 i KX.06, dla których ustala się:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

- 2) reklamy: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: dopuszcza się na drogach gminnych w związku z krótkotrwałymi imprezami (np. kiermasz, itp.), w odniesieniu do pozostałych dróg obowiązuje zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenia ulic.

**§ 12.** Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 13.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości obowiązujące na całym terenie objętym planem:

- 1) na całym terenie dopuszcza się:
  - a) łączenie działek oraz ich podział,
  - b) wydzielanie działek dla potrzeb urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz:
  - a) wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
  - b) dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości w związku z realizacją farmy elektrowni wiatrowych, a na terenach oznaczonych jako EW dopuszcza się wydzielanie działek o wielkości niezbędnej do posadowienia elektrowni wiatrowej.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady lokalizacji zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy obowiązuje na terenach oznaczonych w planie jako R1 i RN, zakaz ten nie dotyczy urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę zagrodową, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, dopuszcza się na terenach RM;
- 3) na terenach RU i RU/RM dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) wyklucza się rozbudowę i nadbudowę budynków i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnej z ustaleniami planu;
- 2) niezgodne z planem istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 3) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

3. Przez teren objęty planem przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV, planowana do przebudowy jako linia 2x400kV. W sąsiedztwie linii wyznacza się strefę ograniczeń o szerokości 70m, tj. po 35m na każdą stronę od osi słupów. W strefie tej wysokość zagospodarowania i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

4. Obowiązują następujące zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

- 1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadniane z Urzędem Lotnictwa Cywilnego;
- 2) elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłosić należy do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

#### **§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy G – główna, oznaczona na rysunku planu jako KD.G.01 (relacji Sarbia – Chodzież);
- 2) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako KD.Z.02 (relacji Sarbia – Gębice – Huta);
- 3) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu jako KD.D.03 (relacji Gębice – Paliszewo).

3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:

- a) droga KD.W.04 jako droga wewnętrzna, publicznie dostępna,
- b) ciągi pieszo-rowerowe KX.05 i KX.06 wyznaczone wzdłuż dróg KD.G.01 i KD.Z.02.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone jako KD.W.

5. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz funkcji agroturystycznych nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji budynku,
  - b) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

6. Ustalenia dla drogi KD.G.01:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy G – główna;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) dostępność:
  - a) wjazd na drogę poprzez istniejące skrzyżowania,



- b) na całej długości drogi obowiązuje zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi.

7. Ustalenia dla drogi KD.Z.02:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy Z – zbiorcza;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa i/lub chodnik;
- 3) dostępność: wjazd na drogę poprzez istniejące skrzyżowania obsługujące tereny 02.RM i 03.RM oraz projektowane zjazdy na drogi wewnętrzne, stanowiące dojazd do elektrowni wiatrowych usytuowanych na terenie 12.R1;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi.

8. Ustalenia dla drogi KD.D.03:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa i/lub chodnik,
  - c) dostępność bez ograniczeń.

9. Ustalenia dla drogi KD.W.04:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, publicznie dostępna;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem jak na rysunku planu;
- 3) przekrój dowolny.

10. Ustalenia dla ciągów pieszo-rowerowych KX.05 i KX.06:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 5m;
- 2) urządzenie: dostosowane do potrzeb ruchu rowerowego i pieszego.

11. Dla gruntów prywatnych przejmowanych na cele dróg publicznych ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 16.** Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – rowerowych,
  - b) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
- 2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie;
- 3) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z ujęciem w Gębicach lub Sarbii;
- 2) dopuszcza się eksploatację istniejących indywidualnych ujęć wody;
- 3) budowę nowych indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie do celów gospodarczych;
- 4) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy mieszkaniowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na terenach RM, obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

### 3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) wyklucza się zrzut ścieków komunalnych i innych zawierających substancje szkodliwe oraz szczególnie szkodliwe, bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) teren objęty planem znajduje się poza obszarem aglomeracji ściekowej Brzeźno;
- 3) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej - po jej wybudowaniu;
- 4) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe;
- 5) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się dla terenów, gdzie budowa tradycyjnej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno - pompowym jest ekonomicznie lub technologicznie nieuzasadniona oraz gdzie jednocześnie występują sprzyjające warunki gruntowo – wodne dla ich budowy.
- 6) wyklucza się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej.

### 4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z terenów o użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, do gruntu, rowów melioracyjnych czy wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora.

### 5. Urządzenia melioracyjne:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia wodne melioracji szczegółowej, oznaczone na rysunku planu, oraz sieć drenarska;
- 2) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (MA-13, MA-14, MA-23) i pozostałych rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) podczas prowadzenia prac ziemnych ewentualne uszkodzenie istniejącej sieci drenarskiej należy bezzwłocznie naprawić pod nadzorem służb melioracyjnych.

### 6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV lub przebudowa istniejących stacji nasłupowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem z literą E, w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania.

7. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

- 1) przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 220kV relacji Plewiska – Piła Krzewina;
- 2) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 2x400kV albo linii wielotorowej po trasie istniejącej linii 220kV;
- 3) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznej;
- 4) realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

8. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej po jej zrealizowaniu.

9. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne wywozi się na uprawnione składowisko odpadów, zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tworzenie przez Gminę punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, celem realizacji jej zadań własnych określonych w przepisach odrębnych.

11. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,
  - c) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,
  - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

12. Ustala się zasady realizacji infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym:

- 1) prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym dopuszcza się w granicach wyznaczonych dróg i dojazdów oraz przez grunty rolne w taki sposób, aby nie zakłócać możliwości rolniczego wykorzystania terenu;
- 2) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci;
- 4) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania; w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**

1. Jako zagospodarowanie tymczasowe należy rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż ustalony w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Na całym terenie obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego terenu, zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.RN o pow. 25,21ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy:

1) tereny wydzielen wewnątrznych 01/1.1.ZL i 01/1.2.ZL zajmują istniejące lasy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż drogi KD.Z.02;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.Z.02.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

##### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.RU/RM o pow. 17,75ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

1) na terenie wydzielen wewnątrznych 02/1.1.RM i 02/1.2.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.ZN zajmuje istniejący zwarty kompleks zadrzewień i zakrzaczeń;

4) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.ZL zajmuje istniejący las;

5) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.5.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03,

b) w odległości minimum 20m od rowu melioracyjnego MA-13, pełniącego funkcję powiązania ekologicznego,

c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 02/1.5.KD.W,

d) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.02;

2) Parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) Parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45° dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) Wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, istniejąca zabudowa usytuowana przy granicy działki jest zgodna z planem;

5) Zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.D.03 oraz z drogi 02/1.5.KD.W;
- 2) dla drogi wewnętrznej 02/1.5.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem na plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m oraz przy skrzyżowaniu z drogą KD.Z.02, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

### § 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.RU/RM o pow. 5,71ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

- 1) na terenie wydzielienia wewnętrznego 03/1.1.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) na terenie wydzielienia wewnętrznego 03/1.1.RM, od linii rozgraniczających drogi KD.D.03, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na pozostałym odcinku w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03,
- 2) Parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,  
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) Parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45°, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;
- 4) Wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) Zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.03.

### 4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

### § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.RU/RM o pow. 26,30ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

- 1) na terenie wydzielen wewnętrznych 04/1.1.RM, 04/1.2.RM i 04/1.3.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 3) tereny wydzielen wewnętrznych 04/1.4.KD.W i 04/1.5.KDW zajmują istniejące drogi wewnętrzne.

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg 04/1.4.KD.W i 04/1.5.KD.W oraz przedłużenia drogi 04/1.5.KD.W poza granicą planu;
  - b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.02, poza planem drogi powiatowej nr 1342P,
  - c) na terenie 04/1.2.RM zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) dla terenu 04/1.2.RM ustala się:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - b) na pozostałym terenie ustala się:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45°, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;
- 4) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/2.1 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z dróg wewnętrznych 04/1.4.KD.W i 04/1.5.KD.W;
- 2) dla drogi wewnętrznej 04/1.4.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem na plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m oraz przy skrzyżowaniu z drogą KD.Z.02, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
- 3) dla drogi wewnętrznej 04/1.5.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

### § 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.RU/RM o pow. 10,73ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.W.04;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 05/1.1.RM ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

b) na pozostałym terenie ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45°, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.W.04.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.RU/RM o pow. 6,91ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

1) na terenie wydzielen wewnątrznych 06/1.1.RM i 06/1.2.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.W.04;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 06/1.1.RM i 06/1.2.RM ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

b) na pozostałym terenie ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45°, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, istniejąca zabudowa usytuowana przy granicy działki jest zgodna z planem;

5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.W.04.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.RU/RM o pow. 11,52ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.T zajmują istniejące urządzenia i budowle telekomunikacyjne;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.RM w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 09/1.5.KD.W; na pozostałym odcinku w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi 09/1.5.KD.W i terenu 07/1.2.T,

b) w odległości minimum 20m od rowu melioracyjnego MA-14;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 07/1.1.RM ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

b) na pozostałym terenie ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45°, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

6) na terenach wydzielen wewnętrznym 07/2.1 i 07/2.2 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 09/1.5.KD.W.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.RU o pow. 55,30ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu:

1) tereny wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej;

2) na całym terenie wyklucza się zabudowę zagrodową wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;

3) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:



- a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi gminnej i wewnętrznej, biegnących poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.W.04,
  - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczającej drogi 08/1.1.KD.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m dla budowli dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15° do 45°, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;
- 4) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.W.04 oraz drogi gminnej i wewnętrznej znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej 08/1.1.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

### 4. Stawka procentowa:

- 1) dla terenu 08/1.1.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

## § 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.R1 o pow. 175,86ha

### 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) na terenach wydziałów wewnętrznych 09/1.1.EW, 09/1.2.EW, 09/1.3.EW dopuszcza się na lokalizację elektrowni wiatrowych;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.5.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
- 3) tereny wydziałów wewnętrznych 09/1.4.KD.W, 09/1.6.KD.W i 09/1.7.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.8.T zajmują istniejące urządzenia i budowle telekomunikacyjne;
- 5) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.9.ZN zajmuje istniejący zwarty kompleks zadrzewień i zakrzewień.

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew liściastych wzdłuż drogi KD.G.01;
- 3) na terenie wydziałów wewnętrznych 09/2.1, 09/2.2 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) wyklucza się lokalizację nowych zjazdów na drogę KD.G.01;
- 3) dla istniejącej drogi wewnętrznej 09/1.5.KD.W ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z drogą KD.G.01, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
- 4) dla projektowanych dróg wewnętrznych 09/1.4.KD.W i 09/1.7.KD.W ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
- 5) dla projektowanej drogi wewnętrznej 09/1.6.KD.W ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m wzdłuż drogi KD.G.01, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 15m × 15m, na pozostałym odcinku minimum 5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb,
  - c) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla terenów 09/1.1.EW, 09/1.2.EW, 09/1.3.EW, 09/1.4.KD.W, 09/1.6.KD.W i 09/1.7.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
  - 2) w odniesieniu do drogi 09/1.5.KD.W oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
  - 3) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.RN o pow. 36,68ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy:
- 1) tereny wydziałów wewnętrznych 10/1.1.ZL, 10/1.2.ZL, 10/1.3.ZL, 10/1.4.ZL, 10/1.5.ZL i 10/1.6.ZL zajmują istniejące lasy;
  - 2) tereny wydziałów wewnętrznych 10/1.7.KD.W, 10/1.8.KD.W zajmują istniejące drogi wewnętrzne.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

#### **3. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) wjazd na teren z istniejących dróg wewnętrznych;
  - 2) dla dróg wewnętrznych 10/1.7.KD.W, 10/1.8.KD.W ustala się:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.R1 o pow. 75,81ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
- 1) tereny wydziałów wewnętrznych 11/1.1.ZL i 11/1.2.ZL zajmują istniejące lasy;
  - 2) teren wydziału wewnętrznego 11/1.3.RN przeznacza się dla terenów rolniczych stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

#### **3. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) wjazd na teren z istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) wyklucza się lokalizację nowych zjazdów na drogę KD.G.01.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.R1 o pow. 213,70ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) na terenach wydziałów wewnętrznych 12/1.1.EW, 12/1.2.EW, 12/1.3.EW dopuszcza się na lokalizację elektrowni wiatrowych;
- 2) tereny wydziałów wewnętrznych 12/1.4.KD.W, 12/1.5.KD.W, 12/1.6.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.7.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
- 4) tereny wydziałów wewnętrznych 12/1.8.ZL, 12/1.9.ZL, 12/1.10.ZL, 12/1.11.ZL, 12/1.12.ZL zajmują istniejące lasy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydziałów wewnętrznych 12/2.1, 12/2.2 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) dla istniejącej drogi wewnętrznej 12/1.7.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
- 3) dla projektowanych dróg wewnętrznych 12/1.4.KD.W, 12/1.5.KD.W, 12/1.6.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa:

- 1) dla terenów 12/1.1.EW, 12/1.2.EW, 12/1.3.EW, 12/1.4.KD.W, 12/1.5.KD.W i 12/1.6.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) w odniesieniu do drogi 12/1.7.KD.W oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 3) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.R1 o pow. 30,15ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.ZL zajmuje istniejący las;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.2.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew liściastych wzdłuż drogi KD.G.01.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.W.04 i 13/1.2.KD.W;
- 2) wyklucza się lokalizację nowych zjazdów na drogę KD.G.01;
- 3) dla istniejącej drogi wewnętrznej 13/1.2.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z drogą KD.W.04, jak na rysunku planu,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

##### **§ 31. Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

1. Na terenie objętym planem nie przeznaczają się gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagających zgody, o której mowa w art.7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.1995 nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami).

**§ 32.** 1. Na terenie objętym planem tracą moc przepisy uchwały nr XXXV/269/2005 Rady Gminy Czarnków z dnia 8 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gmina Czarnków na obszarze wsi Sarbia, publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 3 poz. 39 z dnia 04.01.2006r.

**§ 33.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Czarnków

**Henryk Mietlicki**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/194/12  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 30 sierpnia 2012 r.  
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/194/12  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Uchwałą Nr XI/91/11 z dnia 29 września 2011r. Rada Gminy Czarnków przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2012r. do 18 lipca 2012r. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) Wójt Gminy Czarnków wyznaczył termin wnoszenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na dzień 7 sierpnia 2012r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

Na podstawie art. 17 pkt 11) i 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) Wójt rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) Wójt Gminy Czarnków przedstawia Radzie Gminy Czarnków projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1. Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej**

Firma WINDPOWER POLAND Sp. z o.o. ul. Dąbrowskiego 7 60-838 Poznań pismem z dnia 06.08.2012r. (data wpływu 07.08.2012r.), wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej uwagę. Wnoszący uwagę stwierdza, iż przedstawione lokalizacje elektrowni wiatrowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają negatywny wpływ na działki sąsiednie – uniemożliwiają budowę planowanych elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych w studium jako PE, uważa że jest to „plan blokujący”. Ponadto wnoszący uwagę twierdzi, iż projekt planu nie uwzględnia jego wniosku z dnia 09.04.2012r. (data wpływu 10.04.2012r.).

Rada	Gminy	Czarnków	odrzuca	powyższą	uwagę
------	-------	----------	---------	----------	-------

Uzasadnienie:

Uchwałami Nr XI/89/11, Nr XI/90/11 oraz Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r., Gmina Czarnków przystąpiła do opracowania miejscowych planów zagospodarowania w celu lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych na wniosek zainteresowanego Inwestora:

- w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta;
- w obrębach geodezyjnych Śmieszkowo, Białężyn, Grzępy;
- w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka;

Podstawą wyznaczenia granicy obszarów objętych planami była prognoza oddziaływania akustycznego planowanych elektrowni wiatrowych dla projektowanego typu i rozstawienia elektrowni wiatrowych, według koncepcji Inwestora, na wniosek którego wszczęto sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W granicach terenów objętych planami znalazły się obszary lokalizacji samych elektrowni oraz tereny oddziaływania, tj. w granicach izofony odpowiedniej do zagospodarowania w sąsiedztwie, istniejącego i przewidzianego w studium.

W dniu 10.04.2012r. wpłynął od wnoszącego uwagę wniosek do planu z dnia 09.04.2012r., tj. po terminie składania wniosków wyznaczonym przez Wójta Gminy Czarnków na podstawie art. 17 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647), który minął 26.10.2011r. We wniosku wnoszący uwagę wskazał lokalizację 15 elektrowni wiatrowych, oznaczonych cyframi od 1 do 15. Do wniosku wnoszący uwagę nie dołączył niezbędnych analiz, wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010r., ze zmianą zatwierdzoną uchwałą XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r. tj:

- przed realizacyjnymi monitoringów: ornitologicznego i chiropterologicznego, koniecznych ze względu na sąsiedztwo cennych przyrodniczo obszarów, przede wszystkim doliny rzeki Noteci, biegnącej w zachodniej części gminy, która jest objęta ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 na podstawie dwóch

dyrektyw, tj. Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków oraz Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, a także jest korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.- obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (8M "Obszar Dolnej Noteć")."

- prognozy oddziaływania akustycznego planowanej farmy elektrowni wiatrowych niezbędnej do wyznaczenia obszaru jej oddziaływania w kontekście wymaganych prawem standardów akustycznych w odniesieniu do istniejącego i planowanego zagospodarowania przewidzianego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków.

W wyniku analizy wniosku, złożonego przez wnoszącego uwagę, stwierdzono, że:

- 4 elektrownie wiatrowe nr 1, nr 6, nr 7 i nr 8 wskazane są poza obszarami objętymi planami, sporządzanymi na podstawie ww. uchwał Rady Gminy Czarnków;
- 7 elektrowni wiatrowych oznaczonych numerami 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 znajduje się na terenie objętym planem sporządzanym na podstawie uchwały Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka;
- pozostałe 4 elektrownie wiatrowe, wskazane we wniosku wnoszącego uwagę, znajdują się na terenie objętym planem na podstawie uchwały Nr XI/89/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta.

W odniesieniu do obszaru objętego planem na podstawie uchwały Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka stwierdzono, że:

- 5 wskazanych elektrowni wiatrowych o numerach 9, 11, 12, 13, 15 znajduje się na obszarach wykluczonych z lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczonych w planie jako:
- strefy ochronne dla wyróżnionych elementów środowiska;
- obszar występowania chronionych gatunków ptaków lęgowych i migrujących;
- tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;
- 2 elektrownie wiatrowe o nr 10 i 15 kolidują z lokalizacjami Inwestora, na wniosek którego wszczęto sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/194/12  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**



**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy G – główna, oznaczona na rysunku planu jako KD.G.01 (relacji Sarbia – Chodzież);
- 2) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako KD.Z.02 (relacji Sarbia – Gębice – Huta);
- 3) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu jako KD.D.03 (relacji Gębice – Paliszewo).

3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:

- a) droga KD.W.04 jako droga wewnętrzna, publicznie dostępna,
- b) ciągi pieszo-rowerowe KX.05 i KX.06 wyznaczone wzdłuż dróg KD.G.01 i KD.Z.02.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone jako KD.W.

Budowa publicznych dróg gminnych o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

**III. Uzbrojenie terenu**

Dla obszaru objętego planem nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy nowych systemów uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy.

**IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Na terenie objętym planem nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, za wyjątkiem utwardzenia istniejących dróg gminnych i budowy ciągów pieszo-rowerowych. Inwestycja budowy nawierzchni utwardzonych dróg gminnych oraz wszelkie pozostałe koszty związane z realizacją projektów z zakresu infrastruktury technicznej będą pokrywane z budżetu gminy (środki własne), przez inwestorów prywatnych bądź też w ramach współpracy z gminą na podstawie stosownych umów. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

## Uzasadnienie

Podstawą opracowania planu jest uchwała Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka dla terenu produkcji elektroenergetycznej. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 707ha stanowiący fragmenty obrębów geodezyjnych miejscowości wymienionych w tytule uchwały.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości użytkowany jest rolniczo. W granicach planu znajdują się pojedyncze zabudowania, w formie zabudowy zagrodowej, związane w większości z gospodarstwami rolnymi funkcjonującymi w tej części gminy. Zwarta zabudowa miejscowości położonych w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru znajduje się poza granicą opracowania. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, w południowej jego części, znajduje się zabudowa wsi Paliszewo, w północnej – zabudowa wsi Marunowo. Przez północno – zachodnią część planu przebiega droga wojewódzka nr 183 relacji Sarbia – Chodzież, przez południowo – zachodnią część - droga powiatowa 1342P relacji Sarbia – Gębice – Huta. Południową część obszaru opracowania przecina droga gminna nr 180354P relacji Gębice – Paliszewo. Na terenie objętym planem znajduje się sieć dróg wewnętrznych będący własnością gminy. W północnej części planu wyróżnić można tereny szkółki hodowlanej, w części południowej – niewielkie kompleksy leśne.

<u>Zasadnicze</u>	<u>rozwiązania</u>	<u>przyjęte</u>	<u>w planie:</u>
Podstawowym celem opracowania jest sformułowania nowych zasad zagospodarowania dla obszaru objętego planem, pozwalających na dokonanie przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w obrębie istniejącej zabudowy oraz zlokalizowanie w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej zespołu elektrowni wiatrowych. Projekt planu dopuszcza			
Lokalizacja	lokalizację	6 turbin	wiatrowych.
	elektrowni	wiatrowych	uwzględnia:
• zachowanie	dopuszczalnych	poziomów	hałasu
• ważne ograniczenia środowiskowe, zinventaryzowane w czasie rocznych monitoringu			orнитologicznego
• przekształcenia krajobrazowe wywołane wprowadzeniem nowej inwestycji, przeanalizowane w wykonanym na potrzeby	planu	studium	krajobrazowo
			widokowym.

<u>Zgodność</u>	<u>ze</u>	<u>Studium</u>
Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010r., ze zmianą zatwierdzoną uchwałą XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r., określa kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do poszczególnych rejonów gminy, w tym zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych. Studium przewiduje możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych we wschodniej części gminy, gdzie występują korzystne warunki dla tego typu inwestycji i brak jest istotnych ograniczeń. W Studium wyznaczono 8 obszarów, oznaczonych jako PE, dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 2 obszary - tereny położone w rejonie wsi Marunowo, Paliszewo, Sarbia, w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka.		
Lokalizacja elektrowni wiatrowych dostosowuje się do istniejącej i projektowanej zabudowy na terenach wyznaczonych w Studium, przede wszystkim ze względu na zachowanie odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu	w środowisku,	regulowanych przepisami odrębnymi.
Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków”.		