

UCHWAŁA NR XXVII/238/2012
RADY GMINY CZARNKÓW

z dnia 31 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych
Śmieszkowo, Białężyn, Grzępy 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/90/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Śmieszkowo, Białężyn, Grzępy dla terenu produkcji elektroenergetycznej
Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Śmieszkowo, Białężyn, Grzępy 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/90/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Śmieszkowo, Białężyn, Grzępy dla terenu produkcji elektroenergetycznej. Granicę stanowią:

- 1) w obrębie Białężyn – linia przecinająca działki o numerach ewidencyjnych: 123, 122/2, 122/1, 121, 120/2, 119, 106/2, 108/1, granice działek dz. nr: 108/1 107, 91/1, 90, 92/2 i 94, linia przecinająca działki nr: 94, 87/4;
- 2) w obrębie Grzępy – granice działek nr: 126 i 125, linia przecinająca dz. nr 103, granica dz. nr 81, linia przecinająca dz. nr: 81, 90, 79/2, 91, 92, 93, granica dz. nr 94/1, linia przecinająca dz. nr: 94/2, 95/1, 95/4, granica dz. nr 77, linia przecinająca dz. nr 101, granica dz. nr 23, linia przecinająca dz. nr 23, granica dz. nr 21;
- 3) w obrębie Śmieszkowo granice działek nr: 338/7, 338/6 i 338/5, linia przecinająca dz. nr: 333/1 i 433, granice dz. nr: 433 i 452, linia przecinająca dz. nr 447, granica dz. nr 447, linia przecinająca dz. nr: 443 i 444, granice dz. nr: 446, 323, linia przecinająca dz. nr 323, granice dz. nr: 322, 321, 319, 318, 317, 312, linia przecinająca dz. nr: 312, 313, 316, 315.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 278 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) elektrownia wiatrowa - jest to budowla stanowiąca całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami niezbędnymi do produkcji i przesyłu energii elektrycznej;
- 2) funkcje agroturystyczne - działalność polegająca na świadczeniu usług w czynnych gospodarstwach rolnych, posiadających status gospodarstwa agroturystycznego;
- 3) 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;
- 4) 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, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) 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 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu;
- 7) zabudowa: ogół budynków zlokalizowanych na danym terenie.

§ 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 numerem, 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 wydzielony 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 wydzielony 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) oznaczenia terenów:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) oznaczenie terenu elementarnego,
 - d) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) RU – tereny obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - d) RU/RM – tereny rolnicze z zabudową zagrodową, obiektami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - e) R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
 - f) RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,
 - g) EW – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - h) tereny lasów,
 - i) tereny zieleni parkowej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) strefy ochronne dla wyróżnionych elementów środowiska przyrodniczego;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy;

8) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:

a) KD.L – droga/ulica klasy L – lokalna,

b) KD.D – droga klasy D – dojazdowa,

c) KD.W – droga wewnętrzna,

d) KX – ciąg pieszo-rowerowy;

9) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:

a) urządzenia wodne melioracji szczegółowych – do zachowania,

b) pozostałe rowy melioracyjne - do zachowania,

c) linia elektroenergetyczna 15kV,

d) planowany gazociąg wysokiego ciśnienia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7. Przeznaczenie terenów

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację farmy elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW:

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) dla elektrowni wiatrowych ustala się nieprzekraczalne parametry i gabaryty obiektów:

a) wysokość budowli do 180m,

b) moc każdej elektrowni do 3MW;

4) 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;

5) dopuszcza się na całym terenie objętym planem lokalizację masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych (jako podziemnych) i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania i automatyki dopuszcza się w granicach wyznaczonych dróg i dojazdów, 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; istniejące sztuczne zbiorniki wodne, nieistotne w zakresie regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze, zlokalizowane w odległości mniejszej niż 200m od zrealizowanej elektrowni wiatrowej przeznacza się do likwidacji;

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, RU/RM oraz MU, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 6m², 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 10m od nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) wyznaczonej w odległości min. 15m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej,
 - b) wyznaczonej w odległości min. 10m od linii rozgraniczających dróg gminnych.

2. Zasady dotyczące kolorystyki:

- 1) na całym terenie obowiązuje ujednoliconą kolorystyką 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:

- 1) 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 zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu jako ZP;
- 2) na terenach zaliczonych 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.

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) 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 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 mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie odpowiednio jako MU i 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 oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. W strefach ochrony archeologicznej realizację inwestycji należy poprzedzić badaniami archeologicznymi. Zakres badań określa WWKZ w drodze decyzji.
3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się pasy dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo – rowerowych: KD.L.01, KD.D.02, KX.03 i KX.04 oraz zieleni parkowej na terenie 02.MU, 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 oraz dróg dojazdowych, placów manewrowych i innych elementów zagospodarowania składających się na farmę elektrowni wiatrowych.

§ 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 obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej obowiązują następujące zasady:
 - a) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową i mieszkaniową,
 - b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) funkcję mieszkaniową dopuszcza się jako towarzyszącą działalności gospodarczej, w formie budynków lub lokali w zabudowie o innej funkcji dopuszczonej w planie.

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. Przez obszar objęty planem przebiega planowana trasa gazociągu wysokiego ciśnienia. Wyznacza się strefę kontrolowaną dla planowanego gazociągu, w której obowiązuje zakaz zabudowy. Szerokość strefy należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

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 100m 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 L – lokalna, oznaczona na rysunku planu jako KD.L.01 (relacji Białężyn – Grzępy – do drogi 1343P);
- 2) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu jako KD.D.02 (relacji Śmieszkowo – Grzępy).

3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią ciągi pieszo-rowerowe:

- 1) KX.03 wyznaczony wzdłuż drogi nr KD.L.01;
- 2) KX.04 wyznaczony wzdłuż drogi DW 178 GP.

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 nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 lokal, dla funkcji agroturystycznych nie mniej niż 4 stanowiska postojowe w gospodarstwie rolnym świadczącym usługi agroturystyczne i posiadającym status gospodarstwa agroturystycznego,
 - b) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, minimum 1 na działce budowlanej;
- 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.L.01:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna;
- 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.

7. Ustalenia dla drogi KD.D.02:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa,
 - c) dostępność bez ograniczeń.

8. Ustalenia dla ciągu pieszo-rowerowego KX.03 i KX.04:

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

9. Dla gruntów prywatnych przejmowanych na cele dróg publicznych, drogi KD.D.02 i ciągów pieszo-rowerowych KX.03 oraz KX.04, 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, 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;
- 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 oraz nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

3. Odprowadzenia 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 do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), po jej wybudowaniu, lub zagospodarowanie 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 (G-14, G-57, G-59, G-60, G-64b, PŁ-28, PŁ-38, PŁ-39, PŁ-40, PŁ-42, PŁ-43, PŁ-44) 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 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. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej po jej zrealizowaniu.

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

9. 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.

10. 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.

11. 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 przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego terenu, zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji.
- 2) Na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe niezbędne na czas wykonania robót budowlanych związanych z realizacją farmy elektrowni wiatrowych, w tym realizację dróg i dojazdów, placów montażowo - manewrowych i obiektów niezbędnych na czas realizacji inwestycji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.RU o powierzchni 1,60 ha

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

- 1) na całym terenie wyklucza się zabudowę zagrodową wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów 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.D.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 zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

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

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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MU o powierzchni 3,06 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- 1) teren wydzielania wewnętrznego 02/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni parkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02 i dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 10m,
 - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1500m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;
- 5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na działki z drogi KD.D.02 lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b.

4. Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MU o powierzchni 5,32 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- 1) teren wydzielienia wewnętrznego 03/1.1.ZL zajmuje istniejący las, dopuszcza się jego urządzenie w formie terenu rekreacyjnego dla mieszkańców;
- 2) teren wydzielienia wewnętrznego 03/1.2.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02 i dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 10m,
 - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1500m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;
- 5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) wjazd na działki z dróg KD.D.02 i 03/1.2.KD.W lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;

2) dla drogi wewnętrznej 03/1.2.KDW ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.RN o powierzchni 35,47 ha

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

- 1) tereny wydzielen wewnętrznych 04/1.1.ZL, 04/1.2.ZL, 04/1.3.ZL i 04/1.4.ZL zajmują istniejące lasy;
- 2) teren wydzielen wewnętrznej 04/1.5.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

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 drogi KD.L.01 i KD.D.02, poprzez istniejące zjazdy;

2) dla drogi wewnętrznej 04/1.5.KDW ustala się:

- a) szerokość w 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 o powierzchni 13,52 ha

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

- 1) na całym terenie wyklucza się zabudowę zagrodową wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów 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.D.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 zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

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

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

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.R1 o powierzchni 26,82 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) tereny wydzielen wewnątrznych 06/1.1.RN i 06/1.2.RN zajmują tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.3.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/2.1 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg KD.D.02 lub 06/1.3.KD.W;
- 2) dla drogi wewnętrznej 06/1.3.KDW ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

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

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.RU o powierzchni 13,65 ha

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

- 1) na całym terenie wyklucza się zabudowę zagrodową wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów 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 dróg KD.D.02 i 06/1.3.KD.W,
- b) w odległości minimum 20m od rowu melioracyjnego G-57 oraz pozostałych granic terenu 07.RU;

- 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 22° lub od 30° do 40°, 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) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg KD.D.02 i 06/1.3.KDW.

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

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.RU/RM o powierzchni 16,08 ha

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

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów 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 08/1.1.RM w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg KD.D.02 oraz drogi biegnącej poza granicą obszaru objętego planem,

b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02 na odcinku poza terenem 08/1.1.RM,

c) w odległości minimum 15m od planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia G – DN 150,

d) w odległości minimum 20m od rowu melioracyjnego G-64b oraz pozostałych granic terenu 08.RU/RM;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 08/1.1.RM ustala się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8,

- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;

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) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna na terenie wydzielienia wewnętrznego 08/1.1.RM -1,2, maksymalna na pozostałym terenie - 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.02 oraz dróg wewnętrznych poza granicą planu.

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

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.R1 o powierzchni 96,72 ha

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

1) na terenach wydzielen wewnętrznym 09/1.1.EW, 09/1.2.EW, 09/1.3.EW dopuszcza się na lokalizację elektrowni wiatrowych;

2) teren wydzielienia wewnętrznego 09/1.4.KD.W przeznacza się na drogę wewnętrzną;

3) teren wydzielienia wewnętrznego 09/1.5.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;

4) teren wydzielienia wewnętrznego 09/1.6 przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) na terenie wydzielen wewnętrznym 09/2.1 i 09/2.2 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg KD.L.01 i KD.D.02;

2) dla projektowanej drogi wewnętrznej 09/1.4.KD.W ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
- 3) dla istniejącej drogi wewnętrznej 09/1.5.KD.W ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla terenów 09/1.1.EW, 09/1.2.EW, 09/1.3.EW, 09/1.4.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.R1 o powierzchni 59,46 ha**
1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
- 1) tereny wydzielen wewnętrznych 10/1.1.RN i 10/1.2.RN zajmują tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;
- 2) teren wydzielen wewnętrznej 10/1.3.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydzielen wewnętrznych 10/2.1 i 10/2.2 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.01 i z istniejących dróg wewnętrznych, wyklucza się wjazdy z drogi nr 178 GP;
- 2) dla istniejącej drogi wewnętrznej 10/1.3.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.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Tereny objęte planem nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, 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). Łączna powierzchnia gruntów III klasy przeznaczona w planie na cele nierolnicze i nieleśne wynosi 0,17 ha.

§ 29. 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 XXVII/238/2012
Rady Gminy Czarnków
z dnia 31 grudnia 2012 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 - rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/238/2012
Rady Gminy Czarnków
z dnia 31 grudnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Uchwałą Nr XI/90/11 z dnia 29 września 2011r. Rada Gminy Czarnków przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Śmieszkowo, Białężyn, Grzępy 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, tj. do 7 sierpnia 2012r., nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu miejscowego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 listopada 2012r. do 3 grudnia 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 21 grudnia 2012r. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/238/2012

Rady Gminy Czarnków

z dnia 31 grudnia 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 Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako KD.Z.01 (relacji Huta – Komorzewo – Młynkowo);
2) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako:
a) KD.D.02 (relacji Brzeźno – Sobolewo – Gębice),
b) KD.D.03 (relacji Huta – Sobolewo).
3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:
a) drogi KD.W.04, KD.W.05, KD.W.06 i KD.W.07 jako drogi wewnętrzne, publicznie dostępne,
b) ciąg pieszo-rowerowy KX.08, wyznaczony wzdłuż drogi KD.Z.01.
4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone jako KD.W.
Budowa dróg publicznych (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/90/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Śmieszkowo, Białężyn, Grzepy dla terenu produkcji elektroenergetycznej. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 278ha stanowiący fragmenty obrębów geodezyjnych miejscowości wymienionych w tytule uchwały.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości użytkowany jest rolniczo. W granicach planu znajduje się tylko jedno zabudowanie mające charakter zabudowy zagrodowej. 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 Grzepy, w północno - zachodniej – zabudowa wsi Śmieszkowo. Teren objęty planem graniczy od północy z drogą wojewódzką nr 178 relacji Wałcz – Trzcianka – Czarnków – Oborniki. Przez wschodnią część obszaru opracowania przebiega droga powiatowa 1351P relacji Białężyn – Grzepy – do drogi 1343P. Przez zachodnią część terenu opracowania przebiega droga gminna nr 180346P relacji Śmieszkowo – Grzepy. Na terenie objętym planem znajduje się sieć dróg wewnętrznych będący własnością gminy. Największy zwarty kompleks leśny występuje w okolicach miejscowości Grzepy i zajmuje powierzchnię ok. 11ha.

<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	3 turbin	wiatrowych.
	elektrowni	wiatrowych	uwzględnia:
• zachowanie	dopuszczalnych	poziomów	hałasu w środowisku;
• ważne ograniczenia środowiskowe, zinventaryzowane w czasie rocznych monitoringu ornitologicznego i chiropterologicznego;			
• 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 zatwierdzonej 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 tereny położone w rejonie wsi Śmieszkowo, Grzepy oraz drogi wojewódzkiej nr 178 relacji Czarnków – Oborniki, w obrębach geodezyjnych		
	Śmieszkowo,	Białężyn, Grzepy.
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”.		