

**UCHWAŁA NR XXIX/254/13
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2).

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 2012r. poz. 567, z 2013r. poz. 153) i w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647, z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21)
Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków zatwierdzonego uchwałą Nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24 września 2010r. wraz ze zmianami: Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012r. oraz Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2), zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2);
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnków o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno – usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, w tym wolno stojące urządzenie reklamowe trwale związane z gruntem, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy określona w niniejszej uchwale nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 11) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła lub zieleń urządzoną, w tym parki, ogrody.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U;
- 3) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Z;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 6) teren drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3 - 5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się lokalizowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0m od projektowanych dróg wewnętrznych, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wyłącznie ażurowych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz budowy od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych ogrodzeń betonowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) dopuszcza się lokalizację reklam, w tym na terenie 1P/U dopuszcza się lokalizację na jednej działce nie więcej niż jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem o powierzchni pojedynczej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 12m² i wysokości całkowitej nie większej niż 6,0m,
 - b) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,

- c) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - d) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowaskazowej;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 1,50m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenem objętym ochroną akustyczną MN/U;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 8) w przypadku lokalizacji hoteli na terenie P/U, nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla terenu zamieszkania zbiorowego w ramach terenu P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakaz segregacji odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 10) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli podczas prowadzenia prac budowlanych, zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) należy zachować ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4kV oraz średniego napięcia SN15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu ich skablowania z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, wyznacza się pas ochronny, wynoszącym 7 m na stronę od osi linii; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej linii

elektroenergetycznej 15kV w odległościach mniejszych niż ustalona strefa ochronna nakazuje się uzgadnianie wszelkich zbliżeń, kolizji i ingerencji u właściwego gestora sieci;

- 4) dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokościach maksymalnych 2,0 m na stronę od jego osi; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem projektowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż ustalona strefa kontrolowana nakazuje się szczegółowe uzgodnienie wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji u właściwego gestora sieci oraz nadzór przedstawiciela gestora sieci nad pracami budowlanymi w strefie kontrolowanej;
- 5) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym miejsca garażowe:
 - a) na terenie P/U dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie P/U dla zabudowy produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) na terenach MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal,
 - dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku;
- 5) na terenie P/U nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów w obrębie działki, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4;
- 6) na terenie P/U nakaz zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w obrębie działki.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) na terenie MN/U i P/U dopuszczenie lokalizacji przyzakładowych podczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z połaci dachowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych i jezdni do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 10) na terenie pasa dróg należy przewidzieć nieutwardzony pas o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m z przeznaczeniem na sieci elektroenergetyczne;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, portierni, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji budynków usługowych, których lokalizacja powoduje zakwalifikowanie terenów oznaczonych symbolem P/U do terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem hoteli,
 - c) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - d) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 10,0m z placem do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - j) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 30°,
 - l) na terenie 1P/U nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, za wyjątkiem zjazdów do działki, w postaci nasadzeń drzew i krzewów, głównie gatunków zimozielonych, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie;
 - m) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, należącej do jednego właściciela;

- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, przy czym podział nie może generować nowych włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do obwodnicy miasta Czarnkowa, znajdującej się poza granicami obszaru objętego niniejszym planem:
- a) nie mniejszej niż 2000,0m², z zastrzeżeniem lit. b, c
 - b) nie mniejszej niż 1500,0m² dla terenu działki nr ewid. 26/3,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 25,0m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) nie mniejszą niż 20,0m, dla terenu działki nr ewid. 26/3,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, działek przylegających do placów do zawracania dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) do terenu 1P/U ustala się dostęp z drogi 1KDD, z drogi gminnej znajdującej się poza granicami obszaru objętego niniejszym planem, z projektowanych dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) nie zezwala się na lokalizację bezpośrednich zjazdów z obwodnicy miasta Czarnkowa,
 - c) dla terenu działki nr ewid. 26/3 należy zapewnić dojazd przez teren 1Z, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z zastrzeżeniem §10 pkt 4, lit. a i b, pkt 5 i 6;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego lub jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0m, z placem do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 35% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego: nie wyżej niż 6,0m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej,

- i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,
 - j) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego o jednej kondygnacji: 30°-45°,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego o dwóch kondygnacjach: 35°-45°,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego: 25°-45°,
 - k) pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - l) na terenie 1MN/U nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, za wyjątkiem zjazdów do działki, w postaci nasadzeń drzew i krzewów, głównie gatunków zimozielonych, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie;
 - m) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego bezpośrednio przy granicy dwóch lub więcej działek w sposób przylegający do siebie na całej długości ściany lub w odległości 1,5m od granicy działki,
 - n) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, należącej do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:
- a) nie mniejszej niż 800,0m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 22,0m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, działek przylegających do placów do zawracania dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) do terenu 1MN/U ustala się dostęp z drogi 1KDD, z drogi gminnej znajdującej się poza granicami obszaru objętego niniejszym planem, z projektowanych dróg wewnętrznych
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z zastrzeżeniem §10 pkt 4, lit. c;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.
- § 15.** Dla terenu zieleni krajobrazowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z ustala się:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszko-rowerowych, obiektów małej architektury,
 - b) dopuszczenie budowy zjazdów do terenu 1P/U z zastrzeżeniem że dopuszcza się budowę jednego zjazdu do jednej działki budowlanej,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi 1KDD;

4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 16. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
- 2) dopuszczenie wydzielenia działki zgodnie z potrzebami,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z drogi 1KDD;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 17. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 1KDW ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - lokalizację drogi publicznej – drogi dojazdowej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW:
 - lokalizację drogi wewnętrznej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 18. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Śmieszkowo i Białężyn, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/270/2005 Rady Gminy Czarnków z dnia 8 grudnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 4 stycznia 2006 roku Nr 3 poz. 40) w części obejmującej teren przedmiotowego planu.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czarnków

Henryk Mietlicki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/254/13
Rady Gminy Czarnków
z dnia 27 lutego 2013 r.
Zalacznik1.jpg

załącznik nr 1 - rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/254/13
Rady Gminy Czarnków
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnków o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2)

Na podstawie:
art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647, z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2).

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/254/13
Rady Gminy Czarnków
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnków o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie:
art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647, z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, przewidziane w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr VIII/62/2011 podjętej przez Radę Gminy Czarnków w dniu 26 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2). Zakres ustaleń planu wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami). Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków wraz ze zmianami, zatwierdzonego uchwałą Nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24 września 2010 r.

Zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17 ww. ustawy. Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r., Nr 199 poz. 1227 ze zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko:

1. Na podstawie art. 42 pkt 2 ww. ustawy informuje się, że do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi od społeczeństwa.
2. Na podstawie art. 55 ust. 3 przedstawia się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu:

1) przy sporządzaniu projektu planu nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych, zachowując w ten sposób zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2) w opracowywanym projekcie planu uwzględniono wytyczne zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione pozytywnie przez właściwe jednostki organizacyjne i instytucje;

4) uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko, zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zostały uwzględnione;

5) do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;

6) ustalenia planu nie będą transgranicznie oddziaływały na środowisko;

7) monitoring skutków realizacji postanowień miejscowego planu prowadzony będzie w zakresie oceny zgodności projektowych inwestycji z ustaleniami planu na etapie realizacji oraz użytkowania inwestycji.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Białężyn (Białężyn 2) przedłożono Radzie Gminy Czarnków.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Gminy wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.