- PROJEKT -

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY GMINY CZARNKÓW**

**z dnia........................**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Średnica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z dnia 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

§1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków zatwierdzonego uchwałą Nr LIX/464/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 września 2018 roku

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Średnica, zwany dalej „planem”.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1. załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Średnica”;
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, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **budynku gospodarczo - garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
3. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni budynków oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym 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;
4. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM;
2. tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R;
3. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
2. lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3;
3. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych.

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

1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
3. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych i biogazowni z uwzględnieniem pkt 4;
4. stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie spalania paliw do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi

ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6, 7;

1. w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak obiektów zabytkowych oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach obszaru objętego planem.

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

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1. w granicy obszaru objętego planem ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 "Pradolina Toruń-Eberswalde" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 127 "Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie" poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. w granicy obszaru objętego planem ochronę obszaru korytarza ekologicznego "Środkowa Dolina Noteci", poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

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

§10. 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;
2. nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki elementów układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych;
2. na terenach 1RM, 2RM nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 3;
3. zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej.

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakazem budowy elektrowni wiatrowych i biogazowni;
6. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
8. dopuszczenia zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. 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.

§13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§14. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o powierzchni około 2,27 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację zabudowy zagrodowej z uwzględnieniem lit. b, c, d, e,
3. dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w zabudowie zagrodowej,
4. w granicach terenu 1RM dopuszcza się nie więcej niż trzy budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej,
5. w granicach terenu 2RM dopuszcza się nie więcej niż dwa budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej,
6. zakaz chowu oraz hodowli lisów, jenotów, norek, tchórzy, szynszyli, nutrii,
7. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,10 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
9. powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
10. wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego: do 9,0m,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, inwentarskiego: do 6,0m,

1. liczba kondygnacji nadziemnych:

* budynku mieszkalnego: 2,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, inwentarskiego: 1,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
3. nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
4. kolor dachów: ceglastoczerwony lub brązowy,
5. pokrycie dachów: dachówka lub blacha dachówkopodobna;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
7. ustala się dostęp z dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 2, 3.

§15. Dla terenów rolniczych, o powierzchni około 6,88 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. tereny rolnicze w tym grunty rolne,
3. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. zakaz chowu oraz hodowli lisów, jenotów, norek, tchórzy, szynszyli, nutrii,
5. powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 95% terenu;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Dla terenów dróg wewnętrznych, o powierzchni około 0,49 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. lokalizację drogi wewnętrznej;
2. dopuszczenie jezdni, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych, sieci infrastruktury technicznej i drogowej;
3. szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku

Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.