
G M I N A C Z A R N K Ó W

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNKÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM HUTA, W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ, RADOMSKIEJ I WOLNOŚCI

III ETAP PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

1. TEKST PLANU
 2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU
 3. ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY (ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA)
 4. UZASADNIENIE DO PROJEKTU PLANU
-

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
s p ó ł k a z o o TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
URBANISTYCZNE

N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023
K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl

M A R Z E C 2 0 2 0 r .

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Czarnków
z dnia 2020 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności,

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Czarnków”, przyjętego Uchwałą Nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010 r., ze zmianami (Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r., Uchwała Nr LV/429/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 30 maja 2018 r., Uchwała Nr LIX/464/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 września 2018 r.).

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem Uchwały Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 44 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północy i północnego wschodu ul. Radomska i ul. Wolności,
- b) od południowego wschodu granice działek 197 i 198 obr. Huta,
- c) od południowego zachodu ul. Poznańska (droga wojewódzka nr 178),
- d) od północnego zachodu granice działek 179/1 i 178/2 obr. Huta.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - b) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - c) RN – teren rolniczy stanowiący uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,
 - d) R – teren rolniczy,
 - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny tworzące strukturę powiązań ekologicznych na terenie gminy,
- 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:
 - a) KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - b) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 3. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

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

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

§ 4. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

1) dla wyróżnionych terenów elementarnych:

- a) 01.PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- b) 02.RM, 03.RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- c) 04.RN, 05.RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,
- d) 06.R, 07.R – tereny rolnicze,
- e) 08.WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;

2) dla terenów układu drogowego:

- a) KD.D.01 - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
- b) KDW.02 – teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenu **01.PU** o powierzchni 1,78 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

- a) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów, garaże,
- b) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.01;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 40%,
- c) intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): minimalna 0,0, maksymalna 0,8,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1500 m², ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na funkcje terenów i obiektów infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;

4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy do 10 m,
- b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

5) ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy: dopuszcza się dowolny kształt dachu;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi KD.D.01 (ul. Radomska);

7) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

a) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc do parkowania:

- dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
- dla obiektów hurtowni, magazynów, składów oraz obiektów produkcyjnych nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000m² nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu, dla obiektów produkcyjnych o większej powierzchni użytkowej niż 2000m² stosuje się wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 200m² lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
- dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej obiektu,

b) na terenie 01.PU wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, w ilości 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w lit. a) wynosi 6 – 15, w ilości minimum 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w lit. a) wynosi co najmniej 16;

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

3. Dla terenu **02.RM** o powierzchni 1,27 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym,
 - b) dopuszcza się budynki inwentarskie o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m² na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych,
 - d) dopuszcza się zielenią urządzone, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 45 m od linii rozgraniczających drogi DW 178;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,
 - c) intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 5) ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy:
 - a) obowiązuje dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 20 stopni,
 - c) pokrycie dachu dachówka lub dachówka podobne;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wojewódzkiej nr 178 poprzez projektowany zjazd;
- 7) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub przeznaczonego na cele funkcji agroturystycznych,
 - dla innych funkcji nie mniej niż 1 stanowiska na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
 - b) w przypadku sytuowania funkcji agroturystycznych na terenie 02.RM wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, w ilości 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w lit. a) wynosi 6 – 15, w ilości minimum 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w lit. a) wynosi co najmniej 16,
 - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

4. Dla terenu **03.RM** o powierzchni 0,58 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne, garaże, budynki gospodarcze oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym,
 - b) dopuszcza się budynki inwentarskie o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m² na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych,
 - d) dopuszcza się zielenią urządzone, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady lokalizacji zabudowy: nie ustala się;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,
 - c) intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 5) ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy:
 - a) obowiązuje dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

- b) dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 20 stopni,
- c) pokrycie dachu dachówka lub dachówko podobne;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KDW.02 (ul. Wolności), poprzez teren 05.RN;
- 7) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w wysokości 2 stanowiska na działce,
 - b) na terenie 03.RM nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.
- 5. Dla terenów **04.RN** o powierzchni 0,56 ha i **05.RN** o powierzchni 3,67 ha ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy:
 - a) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy,
 - b) obowiązuje zachowanie ciągłości ekosystemów wód śródlądowych, zalesień i zadrzewień, stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,
 - c) dopuszcza zalesienia gruntów rolnych oraz tworzenie zbiorników wodnych;
 - 2) zasady lokalizacji zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i wskaźników zapewnienia miejsc parkingowych.
- 6. Dla terenów **06.R** o powierzchni 8,70 ha i **07.R** o powierzchni 22,83 ha ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze
 - a) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy,
 - b) dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych oraz tworzenie zbiorników wodnych,
 - c) wzdłuż Kanału Połajewskiego obowiązuje utrzymanie pasa nieprzeorywanej darni o szerokości min. 5m, tworzącego strukturę powiązań ekologicznych gminy, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
 - 2) zasady lokalizacji zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i wskaźników zapewnienia miejsc parkingowych.
- 7. Dla terenu **08.WS** o powierzchni 0,38 ha ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (Kanał Połajewski);
 - 2) zasady lokalizacji zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się infrastrukturę techniczną, dojazdy, a także urządzenia wodne;
 - 3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i wskaźników zapewnienia miejsc parkingowych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - 1) na terenach dróg należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe.
- 2. Zasady dotyczące kolorystyki:
 - 1) na całym terenie obowiązuje ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną 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. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki;
 - 2) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. 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 tworzące strukturę powiązań ekologicznych na terenie gminy, do których zalicza się pas terenu wzdłuż Kanału Połajewskiego, oznaczony na rysunku planu;
 - 2) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w ustaleniach szczegółowych.
2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
 - 1) na granicy terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie jako RM należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dla terenu zabudowy zagrodowej;
 - 2) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, usytuowanej w strefie oddziaływania hałasu wynikającego z sąsiedztwa z istniejącymi drogami, inwestora oraz jego następców prawnych obowiązuje zastosowanie rozwiązań zabezpieczających przed ww. uciążliwościami do poziomu dopuszczonego przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
 - 2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody.
4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych;
 - 3) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
5. W zakresie ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej ustala się:
 - 1) przy prowadzeniu działalności rolniczej obowiązuje przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu;
 - 2) wzdłuż Kanału Połajewskiego obowiązuje utrzymanie pasa nieprzeorywanej darni o szerokości min. 5m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 06.R i 07.R.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 19, obszar AZP 43-25/8, obejmującą części działek 181 i 182 obr. Huta na terenach 01.RM i 07.R. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek. Ustalony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja;
 - 2) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
 - 3) 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.
3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:
- 1) w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) ustalone w planie linii zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych.
4. Ustala się zasady dotyczące wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych:
- 1) w przypadku dachów stromych wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu;
 - 2) w przypadku innych form dachu lub przekrycia obiektu wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu;
 - 3) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- nie występują.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej w wysokości 1500m²;
 - 2) szerokość frontu działki minimum 22 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 130°;
 - 4) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Dopuszcza się obiekty i urządzenia produkujące energię ze źródeł odnawialnych przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) dopuszczalna moc do 100 kW;
 - 2) na całym obszarze wyklucza się biogazownie.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają: ul. Radomska oraz ul. Wolności. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem przebiega ul. Poznańska – droga wojewódzka nt 178 klasy GP – główna, ruchu przyspieszonego.
2. Ustalenia dla dróg:
 - 1) ustalenia dla drogi KD.D.01 (ul. Radomska) :
 - a) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa,
 - d) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) ustalenia dla drogi KDW.02:
 - a) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek,

- c) przekrój drogi: dowolny,
- d) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Urządzenie dróg publicznych i wewnętrznych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, jako tymczasowe rozwiązanie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do zbiornika bezodpływowego;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni utwardzonych w granicach własnej działki z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł,
- 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
- 6) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
- 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiorę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 16. Stawka procentowa

Dla terenów 01.PU, 02.RM i 03.RM ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów wyróżnionych w planie nie ustala się stawki procentowej, gdyż ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 17. Przepisy końcowe

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

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr Rady Gminy Czarnków
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Czarnków oraz zasadach ich finansowania

- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności

A. 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 wodociagowych,
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 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, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

B. Budowa dróg: Na terenie objętym planem przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych, polegającą na poszerzeniu w liniach rozgraniczających drogi KD.D.01 oraz jej urządzeniu.

C. Uzbrojenie terenu:

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Czarnków. – zadanie to dotyczy rozbudowy drogi KD.D.01 wraz z infrastrukturą techniczną i oświetleniem. W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

- 1) rozbudowa gminnego systemu wodociagowego i powiązanie projektowanej sieci wodociagowej z ujęciem wody w Hucie;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków projektowanej w Brzeźnie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obowiązują indywidualne rozwiązania usytuowane w granicach poszczególnych nieruchomości.

D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej może odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy, finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.: dotacji samorządu województwa, dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

Przewodniczący Gminy Czarnków

.....

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta,
w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności

Podstawą sporządzenia planu jest Uchwała Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północy i północnego wschodu ul. Radomska i ul. Wolności,
- b) od południowego wschodu granice działek 197 i 198 obr. Huta,
- c) od południowego zachodu ul. Poznańska (droga wojewódzka nr 178),
- d) od północnego zachodu granice działek 179/1 i 178/2 obr. Huta.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 44 ha. Teren objęty planem położony jest na południowo – wschodnim skraju wsi Huta.

CZĘŚĆ I - Główne cele i przedmiot sporządzenia planu

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności jest ustalenie zasad zagospodarowania na tym obszarze w sytuacji konfliktowej pomiędzy mieszkańcami a rolnikami, pragnącymi rozwijać produkcję zwierzęcą – fermy trzody chlewnej.

We wrześniu 2017 roku do Wójty Gminy Czarnków wpłynął sprzeciw dotyczący budowy chlewni o obsadzie 196 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza) na działce nr 182 położonej we wschodniej części miejscowości Huta. Protest dotyczący powzięcia stosownych działań w celu powstrzymania planowanej inwestycji podpisało 187 osób. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane jest z interpelacją wniesioną na sesji Rady Gminy Czarnków w dniu 27 czerwca 2018 roku przez radnego Rady Gminy Czarnków.

Na działkach 412/1, 412/3, 412/4 obręb Huta znajduje się ferma hodowlana o łącznej obsadzie 273,07 DJP. Na działce nr 547/1 obręb Huta planowana jest ferma hodowlana o łącznej obsadzie 203,28 DJP (inwestor uzyskał pozwolenie na budowę – Decyzja Starosty Czarnkowsko – Trzcianieckiego Nr 72/2016 z dnia 24.02.2016 r.). Łączna obsada istniejących i planowanych ferm hodowlanych przy ul. Radomskiej wynosi 476,35 DJP. Biorąc pod uwagę wymogi zawarte w projekcie ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej minimalna odległość terenu przeznaczonego dla nowej zabudowy mieszkaniowej od istniejących i planowanych tu ferm hodowlanych wynosi 476,35 m. Zgodnie z przepisami Art. 5 pkt 2) projektu ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, minimalną odległość uwzględniają organy gminy (Wójt Gminy Czarnków i Rada Gminy Czarnków) przy sporządzaniu oraz uchwalaniu planu miejscowego albo jego zmiany.

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu

Użytkowanie terenów

Wieś Huta znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Czarnków. Ma ona charakter wsi rolniczej i stanowi jeden z głównych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się na południowo wschodnim skraju terenów zabudowanych wsi Huta, pomiędzy ul. Poznańską (droga wojewódzka nr 178) a ul. Radomską. Od wschodu graniczy z kompleksem leśnym, natomiast od północy z zabudowanymi działkami przy ul. Radomskiej - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.

Teren jest niezabudowany i stanowi użytki rolne klas III – VI. Użytkowany jest w przeważającym stopniu rolniczo – jako grunty orne. Mniej więcej przez środek przebiega Kanał Połajewski, sklasyfikowany jako użytek wody powierzchniowe. Część użytków rolnych w południowo-wschodniej części obszaru to tereny zadrzewione - główny kompleks takich zadrzewień znajduje się na działce nr 197 przy ul. Wolności.

Przedsięwzięcia w trakcie realizacji:

- na część działki nr 180 obręb Huta Starosta Czarnkowsko – Trzcianiecki wydał pozwolenie na budowę kompleksu zabudowy zagrodowej z agroturystyką (budynek gastronomiczno – usługowy, budynek noclegowy);
- na część działki nr 197 obręb Huta Starosta Czarnkowsko – Trzcianiecki wydał pozwolenie na budowę zespołu budynków w zabudowie zagrodowej (budynek mieszkalny, budynek gospodarczy).

Układ drogowy

Teren objęty sporządzanym planem obsługiwany jest przez drogi:

- ul. Poznańska – droga wojewódzka nr 178 – Wałcz – Trzcianka – Czarnków – Oborniki. Planowana klasa drogi GP – droga główna ruchu przyspieszonego;
- ul. Radomska prowadząca w kierunku Radomska (Gmina Połajewo); do skrzyżowania z ul. Wolności droga gminna klasy D – dojazdowa;

- ul. Wolności, gminna droga wewnętrzna.

Uzbrojenie terenu, infrastruktura techniczna

- We wsi Huta znajduje się ujęcie wody zaopatrujące w wodę mieszkańców wsi Huta. Sieć wodociągowa z tego ujęcia doprowadzona jest także do Komorzewa i Hutki.
- Huta znajduje się w granicach wyznaczonej aglomeracji odbioru ścieków komunalnych istniejącej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni w Brzeźnie. Gmina posiada opracowane projekty techniczne na budowę układów kanalizacji sanitarnej we wsiach: Huta, Komorzewo i Białężyn, z przesyłem ścieków komunalnych do oczyszczalni w Brzeźnie;
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują indywidualne rozwiązania w planie ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni utwardzonych w granicach własnej działki z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych
 - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach.

Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie działka budowlana, na której sytuowane są budynki powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Przy czym, zgodnie z § 28 ust. 2 ww. rozporządzenia, jedynie w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Pod pojęciem „budynki niskie” zgodnie z § 8 pkt 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie rozumie się budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie. W planie dopuszcza się możliwość sytuowania wyłącznie budynków niskich i ustala się maksymalną wysokość zabudowy w wysokości 10 m, co oznacza, że dla zagospodarowania przewidzianego w planie nie jest konieczna realizacja kanalizacji deszczowej, a plan ustala obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki.

Ogrody deszczowe to jeden z najprostszych sposobów zagospodarowania wody opadowej. Jako obiekt małej retencji, są jednym ze sposobów adaptacji do zmian klimatu, skutkujących ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi. Efekt zwiększonej chłonności wód opadowych uzyskuje się poprzez sadzenie roślin hydrofitowych, które oczyszczają wodę oraz znoszą okresy suszy i zalewania. Najlepszym źródłem wody jest dla nich ta z dachów, chodników, ciągów pieszych oraz z przydomowych podjazdów i parkingów. Takie ogrody zmniejszają ilość spływających wód opadowych (a co za tym idzie - ryzyko powodzi), filtrują je, zwiększają bioróżnorodność, dbają o czystość powietrza i obniżają jego temperaturę, poprawiają estetykę otoczenia i komfort życia mieszkańców. Mają również wymiar ekonomiczny, bowiem wpływają na zmniejszenie opłat za usługi wodne (w tym podlewanie terenów zieleni i ogrodów), zmniejszają opłaty za niezagospodarowaną wodę opadową (wiele gmin w Polsce wprowadziło już takie opłaty).

CZĘŚĆ III Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

A. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

1) tereny przeznaczone na cele zabudowy:

- a) 01.PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- b) 02.RM, 03.RM - tereny zabudowy zagrodowej;

2) tereny wyłączone z zabudowy:

- a) 04.RN, 05.RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,
- b) 06.R, 07.R – tereny rolnicze,
- c) 08.WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;

3) tereny układu drogowego:

- a) KD.D.01 - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa (ul. Radomska),
- b) KDW.02 – teren drogi wewnętrznej (ul. Wolności).

B. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają: ul. Radomska oraz ul. Wolności. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem przebiega ul. Poznańska – droga wojewódzka nr 178 klasy GP – główna, ruchu przyspieszonego. Dostęp terenów do drogi wojewódzkiej zapewnia się poprzez istniejące zjazdy, a także projektowany zjazd dla terenu 02.RM (dz. nr 180), zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy (Nr BGK.6730.2.32.2013).

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Czarnków obowiązuje:

- 1) poprawa parametrów drogi KD.D.01 (ul. Radomska) poprzez poszerzenie w liniach rozgraniczających do minimum 10 ;
- 2) urządzenie drogi KDW.02 (ul. Wolności) w istniejących liniach rozgraniczających.

C. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

- 1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody w Hucie;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków projektowanej w Brzeźnie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

CZĘŚĆ IV - Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

IV.1. - Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w mpzp. – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym:
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	1. Zasady kształtowania zasobu zieleni; 2. Ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów; 3. Wymagania dla miejsc gromadzenia odpadów.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; zawarte są między innymi w § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym: 1. Ustalenia dotyczące obszaru osnowy ekologicznej terenu; 2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ; 3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych i stosunków wodnych; 4. Ustalenia w zakresie ochrony powietrza.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego zawarte są między innymi w § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w tym: 1. Ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 19, obszar AZP 43-25/8, obejmującą części działek 181 i 182 obr. Huta na terenach 01.RM i 07.R.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	W zakresie ochrony zdrowia w § 6 ustala się m.in.: 2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem, 3. Ustalenia w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, Ponadto w zakresie ochrony powietrza w planie ustala się: 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza, 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych - UCHWAŁA NR XXXIX/941/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw; 3) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1. W celu dotrzymania odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzi należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz przestrzegać wymagań określonych m.in. rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2017r., poz. 2294 ze zm.), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w

	<p>środowisku (Dz. U z 2019r., poz. 2448) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065). Realizacja założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.</p> <p>Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych.</p>
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	<p>Wieś Huta ma charakter wsi rolniczej i stanowi jeden z głównych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie. Na terenie znajdują się użytki rolne klasy III i IV użytkowane rolniczo i posiadające potencjał do dalszego prowadzenie tej działalności.</p> <p>Na terenie opracowania planu Starosta Czarnkowsko – Trzaniecki wydał pozwolenie na budowę kompleksu zabudowy zagrodowej z agroturystyką oraz zespołu budynków w zabudowie zagrodowej. Ze względu na bliskość lokalizacji ferm hodowlanych, związane z tym uciążliwości powodujące konflikt z funkcją mieszkaniową, potencjalną możliwością rozwoju zabudowy na tym terenie jest zabudowa o funkcji produkcyjno-składowej lub usługowej.</p> <p>Dla terenów 01.PU, 02.RM i 03.RM ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów wyróżnionych w planie nie ustala się stawki procentowej, gdyż ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.</p>
7) prawo własności;	Teren objęty planem w większości stanowi własność osób fizycznych. Własnością Gminy Czarnków jest działka drogowa nr 193/3 (ul. Radomska i ul. Wolności). Teren Kanału Połajewskiego stanowi własność Skarbu Państwa.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	<p>Na cele publiczne, w planie przeznacza się tereny systemu komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KD.D.01 - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa (ul. Radomska), • KDW.02 – teren drogi wewnętrznej (ul. Wolności).
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	<p>W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody w Hucie, b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Brzeźnie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej. <p>Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych.</p>
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	<p>Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2018, poz. 1945 z późn. zm.).</p>
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	
	Na terenie wsi Huta znajduje się ujęcie wody. Sieć wodociągowa doprowadzona jest do miejscowości Huta, Komorzewo oraz Hutka. Tereny zabudowane w sąsiedztwie terenu planu posiadają dostęp do sieci wodociągowej.

IV.2. - Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

IV.2.1. Wnioski do planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wykonaniu Uchwały Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków

z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności, Wójt Gminy Czarnków zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czarnków w dniach od 09.07.2019 r. do 10.10.2019 r.,
- w prasie Nadnoteckie Echa w dniu 09.07.2019 r.,
- BIP w dniu 08.07.2019 r.

Termin składania wniosków Wójt ustalił do dnia 7 sierpnia 2019 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Czarnków wpłynęły pisma, zawierające wnioski do planu. Wszystkie pisma zawierały wnioski o wyłączenie z opracowania planu działek, których wnioskujący są właścicielami lub ewentualnie dopuszczenie możliwości realizacji budynków inwentarskich oraz innych związanych z produkcją rolną.

I.p.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Uwagi, uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	05.08.2019 r	Wniosek o wyłączenie spod mpzp. terenu – Uchwała Rady Gminy z dn. 28.06.2019 r. – działek, których dotyczy wniosek, w obrębie geodezyjnym Huta lub zakwalifikowanie tych działek jako teren na którym możliwa jest budowa budynków inwentarskich i innych obiektów związanych z produkcją rolną.	Dz. nr 185, 184 ob. Huta	Wniosek nieuwzględniony. Granicę obszaru objętego planem określa Uchwała Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2081) przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też określenie granic (lub zmiana granic) obszaru objętego planem należy do wyłącznej kompetencji Rady Gminy Czarnków.
2.	05.08.2019 r		Dz. nr 183 ob. Huta	
3.	05.08.2019 r		Dz. nr 182 ob. Huta	

W dniu 22 listopada 2019 roku, o godz. 15:00 na sali wiejskiej w Hucie odbyło się spotkanie konsultacyjne roboczej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności. Na spotkaniu przedstawiono wariantowe rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z projektu ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej.¹

W nawiązaniu do spotkania konsultacyjnego roboczej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności, które odbyło się w dniu 22 listopada 2019 r. Wójt Gminy Czarnków ogłosił o możliwości składania uzupełniających wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie do 29 listopada 2019 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism.

I.p.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Uwagi, uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	26.11.2019	Wniosek o wyznaczenie linii zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej w głębi działki, nieco dalej niż linia zabudowy	Działka nr 178/2 obręb Huta	Wnioski nieuwzględnione w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowych na wymienionych działkach. Działki znajdują się w strefie negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych ferm hodowlanych, tj. przedsięwzięć sektora rolnictwa, których funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, usytuowanych przy ul. Radomskiej, poza obszarem objętym planem. Na działkach 412/1, 412/3, 412/4 obręb Huta znajduje się ferma hodowlana o łącznej obsadzie 273,07 DJP. Na działce nr

¹ (Projekt z dnia 28 marca 2019 r. źródło <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12321413/katalog/12579307>, dostęp 20.10.2019 r.).

*MPZP GMINY CZARNKÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM HUTA, W REJONIE ULIC POZNAŃSKIEJ,
RADOMSKIEJ I WOLNOŚCI*

		istniejących domów jednorodzinnych (przyp. – na działkach sąsiednich)		547/1 obręb Huta planowana jest ferma hodowlana o łącznej obsadzie 203,28 DJP (Wójt Gminy Czarnków wydał decyzję środowiskową – decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz decyzję o warunkach zabudowy, na podstawie której inwestor uzyskał pozwolenie na budowę). Łączna obsada istniejących i planowanych ferm hodowlanych przy ul. Radomskiej wynosi 476,35 DJP. Biorąc pod uwagę wymogi zawarte w projekcie ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej minimalna odległość terenu przeznaczonego dla nowej zabudowy mieszkaniowej od istniejących i planowanych tu ferm hodowlanych wynosi 476,35 m. Zgodnie z przepisami Art. 5 pkt 2) projektu ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, minimalną odległość uwzględniają organy gminy (Wójt Gminy Czarnków i Rada Gminy Czarnków) przy sporządzaniu oraz uchwalaniu planu miejscowego albo jego zmiany. Ponadto, wnioskowane przeznaczenie działki nr 195 obręb Huta na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków. Wniosek dotyczący dz. nr 178/2 uwzględniony w zakresie linii zabudowy – od ul. Radomskiej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, czyli linię poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
2.	27.11.2019	Wnioskodawca zamierza pobudować dom jednorodzinny na działce 195 obręb Huta	Działka nr 195 obręb Huta	
3.	28.11.2019	Wniosek o przeznaczenie działki nr 181 obręb Huta, będącej własnością wnioskodawcy, pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (dom mieszkalny, warsztat spawalnictwo budowlany, biuro)	Działka nr 181 obręb Huta	
4.	27.11.2019	Wniosek o przeznaczenie w planie działek nr 185, 184 położonych w obrębie geodezyjnym Huta na następujące cele: - teren upraw rolnych i specjalistycznych, - teren do zabudowy mieszkaniowej, - teren z przeznaczeniem na działalność usługową i rekreacyjną, - teren na działalność przemysłową, magazyny, terminale	Działki nr 185, 184 obręb Huta	Wnioski nieuwzględnione. 1. Wnioskowane przeznaczenie działki nr 185 obręb Huta na cele zabudowy zagrodowej jest niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym Uchwałą Nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010 r., ze zmianami. Pas terenu wzdłuż ul. Wolności, w tym północny fragment działki nr 185 znajduje się w wyróżnionej w Studium jednostce strukturalnej B - SANDR RZEKI FLINTY – OBSZAR PRZYRODNICZY I REKREACYJNY (kolor zielny na rysunku Studium), w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy, w tym na obszarze objętym planem wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy. Południowy fragment działki nr 185 obręb Huta znajduje się obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej (kolor żółty na rysunku Studium), poza wyznaczonymi w Studium terenami Z - zurbanizowane obszary wsi, w tym zabudowy istniejącej oraz terenów wyznaczonych do zabudowy, służące koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (brązowe paski na rysunku Studium). Wnioskowane przeznaczenie działki nr 184 obręb Huta na cele usługowe także jest niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium. Działka nr 184 obręb Huta znajduje się obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej (kolor żółty na rysunku Studium), poza wyznaczonymi w Studium terenami Z - zurbanizowane obszary wsi, w tym zabudowy istniejącej oraz terenów wyznaczonych do zabudowy, służące koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (brązowe paski na rysunku Studium). 2. Działka nr 185 obręb Huta znajduje się w strefie negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych ferm hodowlanych, tj. przedsięwzięć sektora rolnictwa, których funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, usytuowanych przy ul. Radomskiej, poza obszarem objętym planem. Łączna obsada istniejących i planowanych ferm hodowlanych na działkach 412/1, 412/3, 412/4, 547/1 obręb Huta wynosi 476,35 DJP. Biorąc pod uwagę wymogi zawarte w projekcie ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej minimalna
5.	29.11.2019	Doprecyzowanie wniosku z dnia 27.11.2019 r. - dla działki nr 185 przeznaczenie na cele zabudowy zagrodowej; - dla działki nr 184 przeznaczenie na cele usługowe.		

				odległość terenu przeznaczonego dla nowej zabudowy mieszkaniowej od istniejących i planowanych tu ferm hodowlanych wynosi 476,35 m. Zgodnie z przepisami Art. 5 pkt 2) projektu ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, minimalną odległość uwzględniają organy gminy (Wójt Gminy Czarnków i Rada Gminy Czarnków) przy sporządzaniu oraz uchwalaniu planu miejscowego albo jego zmiany.
6.	28.11.2019	Wniosek dotyczy planowanej budowy budynku inwentarskiego na działce nr 182 i porusza następujące aspekty, przemawiające przeciwko temu przedsięwzięciu: 1) aspekt zdrowotny; 2) aspekt ekologiczny; 3) aspekt ekonomiczny; 4) aspekt zasad współżycia społecznego.	Działka nr 182 obręb Huta	Wniosek uwzględniony. Na działce nr 182 obręb Huta plan nie dopuszcza możliwości sytuowania przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej. Działka nr 182 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i planowanych ferm hodowlanych, o łącznej obsadzie 476,35 DJP. Biorąc pod uwagę wymogi zawarte w projekcie ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej strefa ograniczeń dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej oraz kolejnych ferm hodowlanych wynosi 476,35 m. Zgodnie z przepisami Art. 5 pkt 2) projektu ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej, minimalną odległość uwzględniają organy gminy (Wójt Gminy Czarnków i Rada Gminy Czarnków) przy sporządzaniu oraz uchwalaniu planu miejscowego albo jego zmiany.

IV.2.2. Uwagi do planu

(rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu)

IV.3. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:	Sposób uwzględnienia w mpzp. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Projektowana zabudowa produkcyjno-magazynowa oraz usługowa (01.PU) zlokalizowana jest wzdłuż ul. Radomskiej. Zabudowa zagrodowa (02.RM, 03.RM) zlokalizowana jest na podstawie wydanych przez Starostę Czarnkowsko – Trzcianiecki pozwoleń na budowę dla działki nr 180 oraz 197.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	Przystanki publicznego transportu zbiorowego (autobus PKS) dostępne są we wsi Huta przy ul. Leśnej oraz przy drodze wojewódzkiej nr 178, w odległości około 400 m od obszaru objętego planem.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	W planie ustala się urządzenie dróg winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów	Obszar objęty planem położony jest w południowo-wschodniej części miejscowości Huta, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych. Projektowana zabudowa produkcyjno-magazynowa oraz usługowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej. Zabudowa zagrodowa

przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

(02.RM, 03.RM) zlokalizowana jest na podstawie wydanych przez Starostę Czarnkowsko – Trzaniecki pozwoleń na budowę dla działki nr 180 oraz 197.
Rozbudowa układu drogowego wynikająca z ustaleń planu polega na nieznacznym poszerzeniu w liniach rozgraniczających drogi KD.D.01.

CZĘŚĆ V - Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wraz z datą uchwały Rady Gminy Wicko, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Czarnków podjęła Uchwałę Nr L/437/2014 z dnia 23 października 2014 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała ta została podjęta po przeprowadzeniu stosownych analiz, w tym analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy. Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Na obszarze gminy Czarnków nie nastąpiły zmiany dotyczące uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych oraz zmiany stref polityki przestrzennej, podporządkowanej uwarunkowaniom struktury przyrodniczej oraz rozczłonkowanej struktury przestrzennej. Nie podlegają również zmianie dotychczasowe kierunki modernizacji układu komunikacyjnego, dotyczące obejścia miasta Czarnkowa, w tym obejście drogą nr 178, jak również możliwości obejścia drogą nr 182.

Podsumowanie wniosków w odniesieniu do terenu objętego planem:

- na obszarze objętym planem nie nastąpiły żadne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym,
- teren nie jest objęty planem miejscowym,
- na terenie objętym planem nie wydano żadnych decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan jest sporządzany w związku z protestem mieszkańców wsi Huta wobec skutków nadmiernej koncentracji ferm hodowlanych w Hucie i jej sąsiedztwie.

CZĘŚĆ VI - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

- Prognozowane wpływy do budżetu Gminy Czarnków z tytułu opłaty planistycznej: Dotychczas przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarze objętym planem realizowane były w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, gdzie warunki zabudowy musiały uwzględniać istniejące sąsiedztwo. W planie ustala się przeznaczenia terenów, z uwzględnieniem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków oraz wydanych prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy i prawomocnych pozwoleń na budowę, umożliwiające realizację przedsięwzięć o znacznie szerszym wachlarzu możliwości funkcjonalno – przestrzennych (01.PU – teren – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, 02.RM i 03.RM – tereny zabudowy zagrodowej). Istnieją więc przesłanki, że w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, w szczególności tych dotychczas nie zabudowanych. Można więc przyjąć, że wystąpią wpływy do budżetu Gminy Czarnków z tytułu tzw. opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ustala się stawkę procentową wg której nalicza się tzw. opłatę planistyczną w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość kwoty opłaty planistycznej ustala się w operacie sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży nieruchomości. Burmistrz może pobrać opłatę w sytuacji, gdy sprzedaż nieruchomości nastąpi w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu.
- Prognozuje się wzrost wpływów do budżetu Gminy Czarnków z tytułu podatków od nieruchomości (podatki od gruntów, budynków lub ich części i od budowli), położonych w granicach terenów 01.PU, 02.RM i 03.RM po ich zabudowaniu zgodnie z planem. Wysokość wpływów zależeć będzie od rodzaju zrealizowanych przedsięwzięć.
- Prognozowane obciążenia finansowe Gminy Czarnków związane z wykupieniem nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych - na cele publiczne w planie przeznacza się nieruchomości,

które nie należą do Gminy Czarnków, o łącznej powierzchni ok. 1326 m². Grunty te przeznacza się w planie na cele rozbudowy układu drogowego – poszerzenie drogi KD.D.01.

- Wystąpią koszty realizacji infrastruktury, należące do zadań własnych gminy oraz koszty realizacji dróg publicznych wraz z oświetleniem – zadanie to dotyczy rozbudowy drogi KD.D.01 wraz z infrastrukturą techniczną i oświetleniem. W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązują:
 - 1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody w Hucie;
 - 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków projektowanej w Brzeźnie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się indywidualne rozwiązania.

CZĘŚĆ VII Zgodność z ustaleniami Studium

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym Uchwałą Nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010 r., ze zmianami (Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r., Uchwała Nr LV/429/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 30 maja 2018 r., Uchwała Nr LIX/464/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 września 2018 r.), na obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- większość obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu znajduje się w jednostce **A – OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ – PODSTAWOWY OBSZAR AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ GMINY** przeznaczony jest dla wielofunkcyjnego rozwoju całej jednostki. Jednostka A to najważniejszy dla rozwoju działalności rolniczej obszar, położony we wschodniej części gminy, rozciągający się od Sarbii i Marunowa na północy, do Śmieszkowa, Komorzewa i Huty na południu.
- Fragment obszaru objętego planem położony wzdłuż ul. Radomskiej znajduje się w granicach wyznaczonych w Studium terenów **Z – zurbanizowane obszary wsi**, w tym zabudowy istniejącej oraz terenów wyznaczonych do zabudowy, służące koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zastosowaniem w szczególności wielofunkcyjnego rozwoju wsi. Wielofunkcyjności całego obszaru nie definiuje się jako zasady łączenia wielorakich funkcji, w tym uciążliwych na wszystkich obszarach zainwestowania, lecz uwzględnienia tej zasady w strukturze całej wsi, z wyodrębnieniem obszarów funkcjonalnych.
- **pozostałe tereny rolne**, służące podstawowej funkcji rolniczej, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oraz zachowaniem istniejących siedlisk; na terenach rolnych nie wyznacza innych terenów niż tereny rolne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na wyznaczonym obszarze dopuszcza się wprowadzenie ograniczeń dla lokalizacji wielkotowarowych gospodarstw hodowlanych.
- pas terenu wzdłuż ul. Wolności znajduje się w jednostce **B – SANDR RZEKI FLINTY – OBSZAR PRZYRODNICZY I REKREACYJNY**. Obszar w przeważającej części obejmujący tereny leśne, do których mają zastosowanie przepisy o lasach oraz o ochronie przyrody i Prawa wodnego. Dla istniejącej zabudowy rozproszonej zachowuje się istniejące funkcje zabudowy zagrodowej i dopuszcza się zmianę na cele zabudowy mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej.
- Ograniczenia dla zabudowy:
 - ✓ Dla działek położonych przy drodze wojewódzkiej nr 178, w Studium ustala się następujące ograniczenia dla zabudowy, polegające na wyłączeniu zabudowy wzdłuż tej drogi.
 - ✓ Tereny wyłączone z zabudowy obejmują w przeważającej części określone w Studium wielkoobszarowe struktury przestrzenne: B (obszary leśne Sandru Rzeki Flinty).
 - ✓ Wyłączone z zabudowy powinny być tereny występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych – III i IV. Lokalizacja zabudowy rozproszonej poza obszarami wyznaczonymi, powinna być dozwolona tylko w wyjątkowych sytuacjach, gdy chodzi np. o lokalizację nowych wielkoobszarowych gospodarstw rolnych istotnych dla rozwoju gospodarczego gminy.
 - ✓ Wzdłuż Kanalu Połajewskiego przebiegają lokalne powiązania ekologiczne.

Wnioski:

Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne przyjęte w planie są spójne z polityką przestrzenną Gminy Czarnków, określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru wsi Huta i jej otoczenia, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem.