

Projekt

z dnia 12 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 12 kwietnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków
dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciskowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), 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 L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24 września 2010 r. z późniejszymi zmianami – Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r., 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciskowo, 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 dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciskowo;
- 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) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, na której dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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 i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 – 5;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylne i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 8) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie nasadzeń zieleni, w tym zieleni izolacyjnej, w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki o mocy mikroinstalacji, z uwzględnieniem pkt 4, 5;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7, 8;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren MN/U, MW/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w granicach obszaru objętego planem, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych położenia w granicy korytarza ekologicznego "Środkowa Dolina Noteci", zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenie MW/U, ochronę budynku znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – szkoła, obecnie dom, ul. Lipowa 2, 1 ćw. XX w., określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dla budynku znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków - szkoła, obecnie dom, ul. Lipowa 2, 1 ćw. XX w., ustala się:
 - a) zachowanie wyglądu i wystroju ceglanych elewacji poprzez zachowanie detali architektonicznych, wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zachowanie istniejącej wysokości, kształtu dachu i historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
 - c) zachowanie zabytkowych elementów we wnętrzu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zachowanie historycznej bryły architektonicznej i gabarytów budynku.

§ 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: ochronę obszarów chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka” oraz „Dolina Noteci”, granice których określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:
- a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - dla terenów MN/U, MW/U: nie mniejszą niż 800 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki:
 - dla terenów MN/U, MW/U: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - dla terenów MN/U, MW/U: od 70 do 110,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania ograniczeń dla sytuowania obiektów budowlanych wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi wewnętrznej, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach MN/U nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych oraz na powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) na terenie MW/U nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych oraz na powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 6) na terenie RM nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych oraz na powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w agroturystyce;
- 7) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, przemysłowych, 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; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem §5 pkt 5;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o powierzchni 6,49 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno - usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat,
 - b) dopuszczenie dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - budynku usługowego: do 7,0 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą,

- pozostałe budynki: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,

j) nachylenie połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 30° - 45° ,
- budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty, za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 45° ,

k) pokrycie dachów za wyjątkiem wiaty oraz dachów płaskich: dachówka lub dachówkopodobne w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,

l) na terenie 2MN/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i zjazdów;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 800,0 m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, o powierzchni 0,24 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w bryle budynku, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat,
- b) dopuszczenie dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalnego z usługami: do 11,0 m,
- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: do 6,0 m,
- budynku usługowego: do 7,0 m,

g) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalnego z usługami, usługowego: do 2,
- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,

h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,

j) nachylenie połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalnego z usługami: 38° - 48° ,
- budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: do 45° ,

- k) pokrycie dachów za wyjątkiem wiaty oraz dachów o nachyleniu do 12°: dachówka lub dachówkopodobne w odcieniu ceglastoczerwonym lub brązowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 800,0 m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

§ 16. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o powierzchni 0,79 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych, wiat w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie usług agroturystyki,
 - c) dopuszczenie dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: do 9,50 m,
 - h) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - k) nachylenie połaci dachowych: 30° - 45°,
 - l) pokrycie dachów za wyjątkiem wiaty: dachówka lub dachówkopodobne w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - m) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i zjazdów;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 6, 7.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej o powierzchni 0,54 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej oraz drogowej,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

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

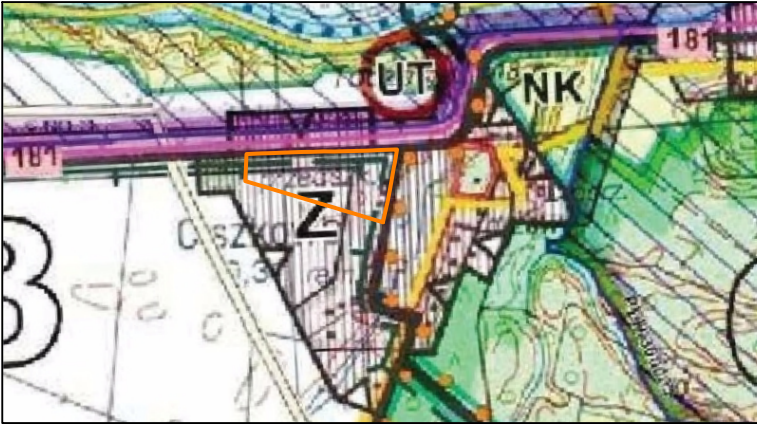
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNKÓW DLA TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CISZKOWO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czarnków
z dnia

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Czarnków
z dnia 12 kwietnia 2022 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNKÓW WRAZ ZE ZMIANAMI

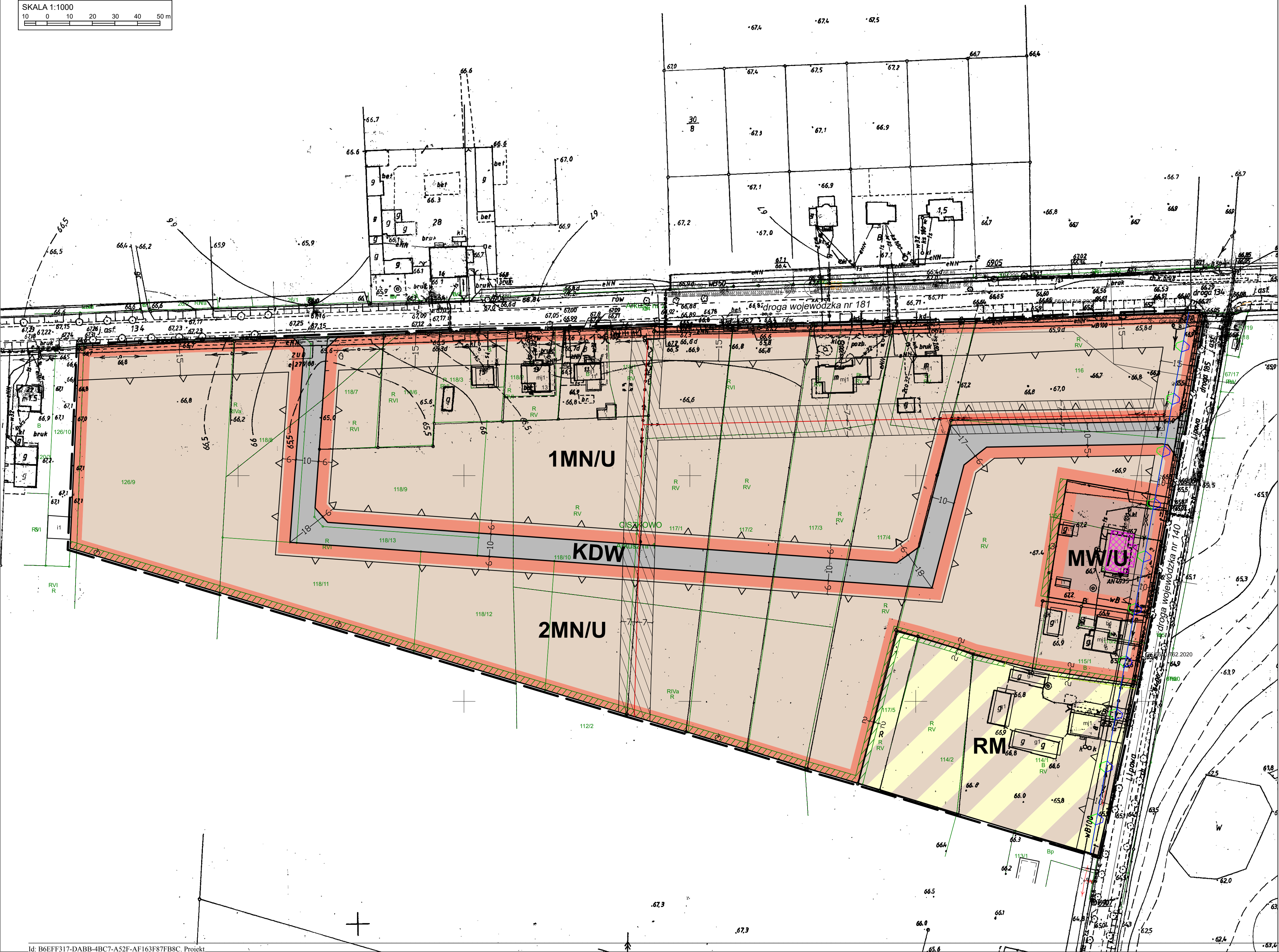
SKALA 1:25 000



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - TEREN ROLNICZY Z ROZPROSZONĄ ZABUDOWĄ
 - OBSZARY ZURBANIZOWANE JEDNOSTEK OSADNICZYCH
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - "PUSZCZA NOTECKA"
 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW (OSO) "NADNOTECKIE ŁĘGI" - PLB 300003
 - OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY "DOLINA NOTECI" - PLH 300004
 - REGIONALNE TRASY ROWEROWE

- OZNACZENIA:
- USTALENIA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - BUDYNEK ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - SZKOŁA, OBECNIE DOM, UL. LIPOWA 2, 1 C.W. XX W.

- INFORMACJE:
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY: -Korytarza ekologicznego "Środkowa Dolina Noteci"
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIĘ NAPIĘCIA SN 15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
 - LINIE WYMIAROWE
 - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA NOTECI"
 - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "PUSZCZA NOTECKA"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Czarnków

z dnia 12 kwietnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZARNKÓW

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciszkowo.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciszkowo.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZARNKÓW

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciszkowo, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga co następuje:

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

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

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czarnków

z dnia 12 kwietnia 2022 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Czarnków na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Czarnków Nr XXXVII/277/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Ciszkowo, zwany dalej „planem”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Nadnoteckie Echa” w dniu 20 lipca 2021 roku, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czarnków w dniach od 19 lipca 2021 roku do 10 września 2021 roku, na tablicy ogłoszeń wsi Ciszkowo w dniach 20 lipca 2021 r. do 18 sierpnia 2021 r., na stronie internetowej Gminy Czarnków oraz BIP.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr IGROŚ.6721.1.1.7.2021 z dnia 19.07.2021 roku powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu nr WOO-III.411.292.2021.AK.1 z dnia 12.08.2021 roku oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Czarnkowie pismo nr ON-NS.9011.305.2021 z dnia 09.08.2021 roku.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Czarnków uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czarnków uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 02.03.2022 r. do 23.03.2022 r. ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Nadnoteckie Echa” w dniu 22.02.2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnków oraz BIP, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Czarnków w dniach 22.02.2022 r. od 08.04.2022 r.

W dniu 14.03.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 7.04.2022 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Czarnków, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1)uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-§17 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-§17 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały;

5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;

6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§18 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§17 tekstu uchwały;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków przyjętej uchwałą Nr L/437/2014 Rady Gminy Czarnków z dnia 23 października 2014 roku i oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków przyjętej uchwałą Nr L/436/2014 Rady Gminy Czarnków z dnia 23 października 2014 roku, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt planu wprowadza teren drogi wewnętrznej (KDW). Teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną nie stanowi drogi publicznej, jednakże w części jest własnością gminy Czarnków, a w części własnością osób prywatnych. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, może obciążyć budżet gminy Czarnków, o ile zajdzie potrzeba uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej oraz nawierzchnię utwardzoną drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

Przedmiotowy projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków zatwierdzonego uchwałą Nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24 września 2010 r. (z późniejszymi zmianami – Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r., 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.).

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.