

**Uchwała Nr LI/376/10  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 21 października 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej (Gębicka 2).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiana: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218, Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Dz.U. Nr 223 poz.1458, Dz.U. z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz. 1241, Dz.U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413, Dz.U. z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz. 1043),

Rada Gminy Czarnków uchwała, co następuje:

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej (Gębicka 2), zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w rejonie ul. Gębickiej (droga powiatowa nr 1341P) ograniczony cmentarzem (dz. nr ewid. 149) i ciekim wodnym od strony zachodniej, rozgraniczeniem działek rolnych wzdłuż ul. Gębickiej i terenem leśnym od strony wschodniej.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu w skali 1 :1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej (Gębicka 2) z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej (Gębicka 2), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2.1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze oraz zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych;

2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się zabytkowy cmentarz, objęty ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego oraz strefa ochrony stanowisk archeologicznych obejmująca część obszaru objętego planem zlokalizowanego na północ od drogi powiatowej, obejmująca tereny przeznaczone pod zabudowę: MN1, RM1, RM2.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalenia oraz ponownego podziału nieruchomości.

**§3.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RM;
- 3) tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy obiektami kubaturowymi, chyba że z treści uchwały wynika inaczej, oznaczenie na rysunku – R;
- 4) teren urządzeń infrastruktury technicznej odprowadzenia ścieków komunalnych (przepompownia), oznaczenie na rysunku – Ks;
- 5) teren rolniczy wyłączony z zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczalną realizacją urządzeń służących oczyszczaniu ścieków opadowych i roztopowych, oznaczenie na rysunku R/Kd;
- 6) teren drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 1341P), oznaczenie na rysunku KD-Z;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenia na rysunku – KDW;
- 9) pasy infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
- 10) teren lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 11) tereny wód śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS;
- 12) teren zabytkowego cmentarza, oznaczenie na rysunku – ZC.

2. Na całym obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości 50,0 m i przekraczających wysokość 50,0 m od poziomemu terenu, wymagających stosownych zgód wynikających z przepisów odrębnych Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 10 ÷ 12, stanowią tereny wyłączone zabudowy obiektami kubaturowymi i podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie nieczynnego zabytkowego cmentarza nie dopuszcza się chowania zmarłych.

4. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym, a w odniesieniu do poszczególnych działek, na terenach MN – symbolami „m” i cyfrą, na terenach RM – symbolem „rm” i cyfrą.

**§4.1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące linie zabudowy, służące usytuowaniu elewacji szczytowej w budynku mieszkalnym, przed którą mogą znajdować się tylko okapy, ryzality i wykusze lub balkony w kondygnacji poddasza oraz obowiązujące linie zabudowy dla budynków gospodarczych, sytuowanych przy granicy działki sąsiedniej lub drogi, ograniczające wszystkie elementy lokalizowanych budynków, oznaczonych symbolem „g”;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące wszystkich obiektów kubaturowych na działce i elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku;
- 3) wymagany kierunek przeważającej kalenicy w budynku;
- 4) obowiązująca zabudowa przy granicy;
- 5) zasada obsługi komunikacyjnej, dotycząca dopuszczalnych zjazdów z drogi powiatowej, w tym zjazdów indywidualnych i skrzyżowań;
- 6) zasada podziału na działki budowlane.

2. Poprzez wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku należy rozumieć kształtowanie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej w budynku o symetrycznej geometrii dachów dwuspadowych – w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę dojazdową (budynki sytuowane szczytem do drogi obsługującej, a kalenicowo do drogi zbiorczej); powyższe nie wyklucza jednoczesnego zastosowania innych kierunków nachyleń w części elementów połaci dachowych, służących kształtowaniu formy architektonicznej budynku.

**§5.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MN1 – przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania na czterech działkach, z zastosowaniem:
  - a) budowy na każdej działce dwóch budynków:
    - mieszkalnego wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych co najmniej  $35^\circ$ , w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacji, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych co najmniej  $30^\circ$ , w tym poddasze nieużytkowe,
    - gospodarczego wolno stojącego, o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o nachyleniu nie mniejszym niż  $20^\circ$ ,
  - b) mało zróżnicowanej wysokości kalenicy w sąsiadujących budynkach mieszkalnych – nieprzekraczającej 0,50 m i wysokości budynków nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) zbliżonej kolorystki pokryć dachowych na wszystkich budynkach;
- 2) teren MN2 – przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania na trzech działkach, z zastosowaniem:
  - a) budowy na każdej działce dwóch budynków:
    - mieszkalnego wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych co najmniej  $35^\circ$ -  $45^\circ$ , w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacji, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych co najmniej  $35^\circ$ , w tym poddasze nieużytkowe,
    - gospodarczego wolno stojącego, o wysokości I kondygnacji nadziemnej ze stropodachem płaskim, sytuowanego przy granicy działki sąsiedniej, o po-

