

**Uchwała Nr LII/389/10
Rady Gminy Czarnków
z dnia 10 listopada 2010r.**

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

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, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony ul. Gębicką (droga powiatowa nr 1341P), cmentarzem (dz. nr ewid. 149), rozgraniczeniem działek nr ewid. 150/ i 143/2 oraz ul. Czarnkowską (droga wojewódzka nr 182) w Brzeźnie.

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 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków, stanowiące załącznik nr 2 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, określanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) 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, z dopuszczeniem usług rekreacyjnych w gospodarstwach agroturystycznych, oznaczenie na rysunku – RM;
- 3) teren istniejących urządzeń odbioru ścieków komunalnych (przepompownia), oznaczenie na rysunku – Ks;
- 4) pasy istniejącej infrastruktury technicznej, oznaczone:
 - a) Ki – stanowiące wydzieloną przestrzeń z dostępem eksploatacyjnym,
 - b) Ki1 – wymagane służebności dostępu eksploatacyjnego do istniejących sieci podziemnych, na terenach o innym przeznaczeniu, określonym w uchwale;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczenia na rysunku – KDW;
- 7) poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej (skrzyżowanie drogi powiatowej nr 1341P z drogą wojewódzką nr 182), oznaczenie na rysunku KD-Z;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku – Z.

2. Tereny zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, stanowią tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) dla zabudowy zagrodowej (RM).

3. Na całym obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości 50,0 m i przekraczających wysokość 50,0 m od poziomu terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

§4. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące linie zabudowy służące usytuowaniu głównej bryły budynków; przed obowiązującą linią mogą znajdować się okapy, ryzality, wykusze, obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące wszystkich budynków na działce i obejmujące elementy zaliczane do kubatury brutto budynku;
- 3) wymagany kierunek przeważającej kalenicy w budynku;
- 4) zasada obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) teren MN1 – z integralnymi częściami nieruchomości obejmującymi wyznaczone tereny: RM1, Ki1, Z – przeznaczony do zagospodarowania, z zastosowaniem:
 - a) zabudowy na terenie MN1 dwoma budynkami wolno stojącymi:
 - mieszkalnym, o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym (poddasze nieużytkowe) lub II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i dachu o nachyleniu jak w budynku mieszkalnym,

- b) zakazu budowy przy granicy działki,
 - c) wymaganej służebności dostępu do istniejących sieci uzbrojenia podziemnego (Ki1),
 - d) wymaganego nasadzenia zieleni izolacyjnej szpalerowej (Z),
 - e) dla terenu RM1 – dopuszczalnej zabudowy jednym budynkiem gospodarczym o powierzchni nieprzekraczającej 100,0 m², służącego gospodarce rolnej wyznaczonego terenu;
- 2) teren MN2 – zabudowany na dwóch działkach budowlanych, z zastosowaniem:
- a) zakazu realizacji nowych budynków,
 - b) dopuszczalnej rozbudowy w poziomie – budynków istniejących,
 - c) zakazu nadbudowy budynków istniejących, z wyłączeniem zmiany formy stropodachu płaskiego w budynkach mieszkalnych – na dach stromy bez poddasza użytkowego,
 - d) dopuszczalnej zabudowy gospodarczej przy granicy działek, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) teren MN3 – przeznaczony do zagospodarowania na jednej działce budowlanej, z zastosowaniem:
- a) zabudowy dwoma budynkami:
 - mieszkalnym – I ÷ II kondygnacji nadziemnych, nawiązującym w formie i wysokości do budynku mieszkalnego na terenie RM3,
 - gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej,
 - b) zakazem budowy przy granicy działki;
- 4) teren MN4 – przeznaczony do zagospodarowania i nowej zabudowy na czterech działkach, z zastosowaniem:
- a) budowy na każdej działce dwóch budynków:
 - mieszkalnego wolno stojącego o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym,
 - gospodarczego, w zabudowie bliźniaczej (zabudowa przy granicy) o wysokości I kondygnacji nadziemnej,
 - b) kalenicowego usytuowania wszystkich budynków w stosunku do drogi,
 - c) mało zróżnicowanej wysokości kalenicy od poziomu terenu na wszystkich działkach, nieprzekraczającej 0,50 m,
 - d) zbliżonej kolorystyki pokryć dachowych na wszystkich budynkach.

2. Dla wszystkich terenów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 25% powierzchni działki;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
- 3) co najmniej 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie.

§6.1. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM2 i RM3) ustala się następujące funkcje terenu:

- 1) siedliska związanego z gospodarką hodowlaną;
- 2) gospodarstwa agroturystycznego;
- 3) usług rekreacji konnej.

2. Integralną część nieruchomości stanowią wyznaczone tereny RM2, RM3, Ki1 (pas infrastruktury technicznej), Z (tereny zieleni izolacyjnej, urządzonej, szpalerowej) oraz droga wewnętrzna - KDW.

3. Dla terenu oznaczonego RM2 wyznacza się przeważającą funkcję usług rekreacji konnej oraz dopuszczalną zabudowę budynkami o wysokości I kondygnacji nadziemnej od poziomu terenu, zgodnie z wymaganiami funkcjonalno-technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z funkcją terenu.

4. Dla terenu oznaczonego RM3 wyznacza się przeważającą funkcję mieszkalną, z zachowaniem istniejącej zabudowy oraz dopuszczalną zabudową usługową, związaną z obsługą rekreacji, w tym zakwaterowania zbiorowego; nowa zabudowa – realizowana w jednym obiekcie o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do istniejących budynków mieszkalnych w pierzei ul. Gębickiej.

5. Dla całej nieruchomości, o której mowa w ust. 2, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 25% powierzchni;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej, z wymaganymi nasadzeniami zieleni średnio-wysokiej na wyznaczonych terenach – Z;
- 3) co najmniej 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe/100 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych.

§7.1. Ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wiejskiej;
- 3) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 4) ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagane standardy zabudowy, w tym powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) ochronę dziedzictwa archeologicznego.

2. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na całym obszarze objętym planem, wymagane jest zgłaszania prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, z zastosowaniem retencji powierzchniowej, spełniającej wymogi ochrony środowiska wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejących sieci, zgodnie z warunkami dostawcy;
- 5) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisją substancji do powietrza, w szczególności gazu i urządzeń do ich spalania spełniających wymogi ochrony środowiska.

2. Na obszarach przewidzianych do zabudowy mogą być realizowane wszystkie urządzenia i budowle związane z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej, w tym niewymienione w ust. 1.

3. O ile w wyniku prowadzonej działalności nastąpi zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych, wymagane jest zastosowanie urządzeń oczyszczających ścieki opadowe i roztopowe, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji deszczowej.

4. W związku z tym, że teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Zagospodarowanie odpadów, w tym niebezpiecznych i budowlanych, obejmujących również masy ziemne powstałe w procesie realizacji inwestycji, nastąpi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie; masy ziemne mogą być wykorzystane dla ukształtowania wyznaczonych terenów w szczególności obszaru, o którym mowa w § 6.

§9.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia istniejąca publiczna droga powiatowa nr 1341P (ul. Gębicka).

2. Ponadto dostęp do wyznaczonych terenów zapewniają następujące drogi:

- 1) dojazdowa droga gminna – KD-D, stanowiąca przedpole wyznaczonych terenów MN4 oraz pas istniejącej infrastruktury technicznej; na przedpolu działek wyznacza się zjazdy do nieruchomości oraz co najmniej jedno miejsce postojowe przed każdą z wyznaczonych działek;
- 2) wewnętrzna, z miejscami postojowymi dla obsługi wyznaczonych usług – KDW, stanowiąca własność użytkowników, zapewniająca dojazd do terenów RM2, RM3 i MN3 oraz istniejących sieci Ki1.

3. Nie ustala się zjazdów, na teren objęty planem, z drogi wojewódzkiej nr 182.

§10. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§12. Zgodnie z art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr VIII/58/95 Rady Gminy w Czarnkowie z dnia 28 grudnia 1995r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno (Dz. Urz. Woj. Piłskiego nr 2 z dnia 17.01.1996r.

§13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków**

Henryk Mietlicki

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LII/389/10
Rady Gminy Czarnków
z dnia 10 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospoda-
rowania przestrzennego Gminy Czarnków

Stosownie do 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 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz.U. z 2010 r. 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

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ul. Gębickiej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków (uchwała Nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z 24 września 2010 r.).

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej obejmuje teren istniejącej zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej, w tym przewidzianej do zagospodarowania. Zabudowa zagrodowa w obszarze zurbanizowanym wsi jest zgodna z ustaleniami odnoszącymi się do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków, a ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad rozwoju infrastruktury technicznej.

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków

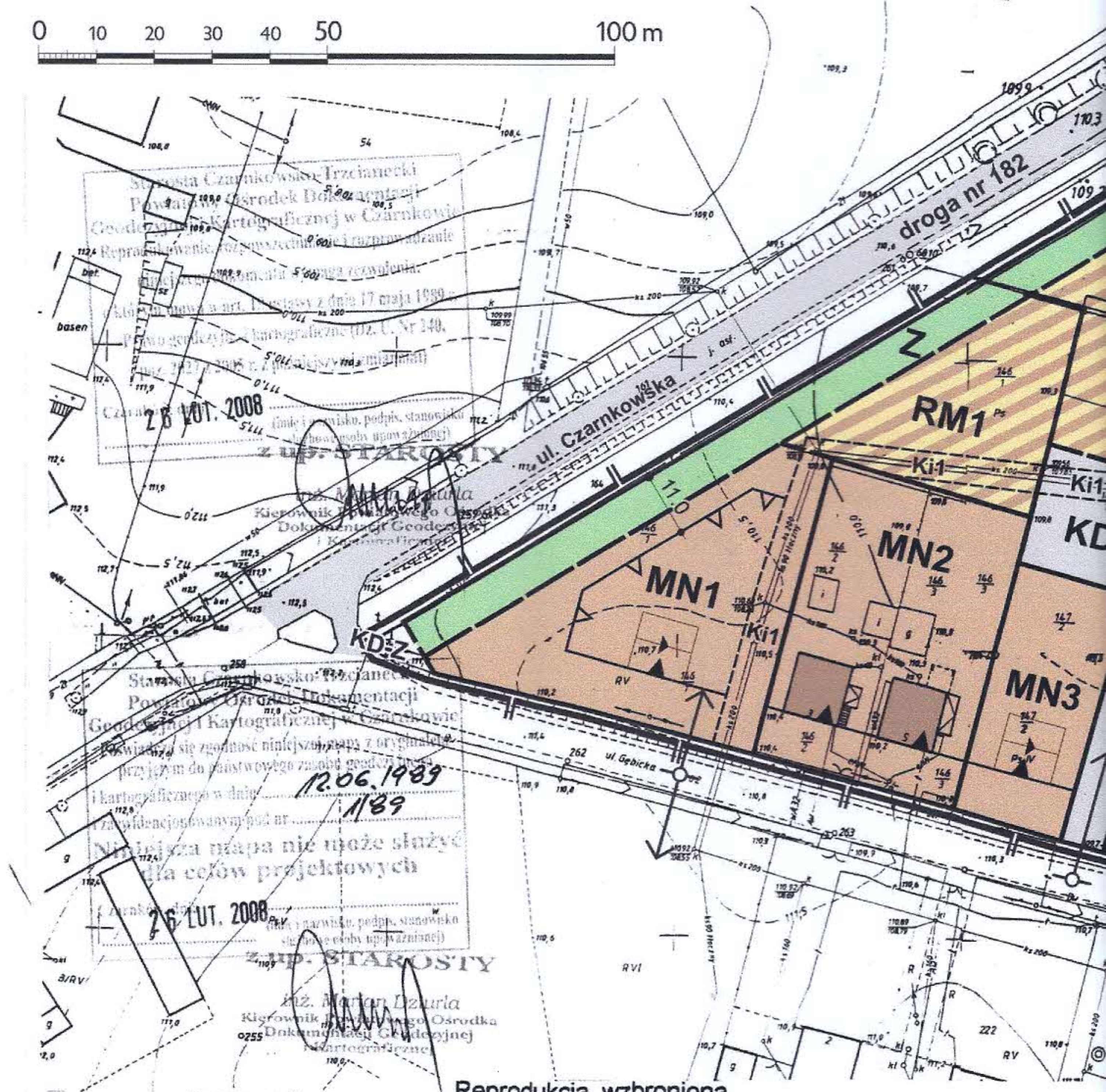
Henryk Mietlicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWAN w rejonie ulicy Gębickiej

Rysunek planu

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m



Gmina**CZARNKÓW**
 Obręb:.....**BRZEŻNO**
 Arkusz.....**1**
 Działka.....**143/1**
 Powierzchnia...**1,0414 ha**
 KW.....**32004**
 Właściciel.....**JESSA KONRAD**

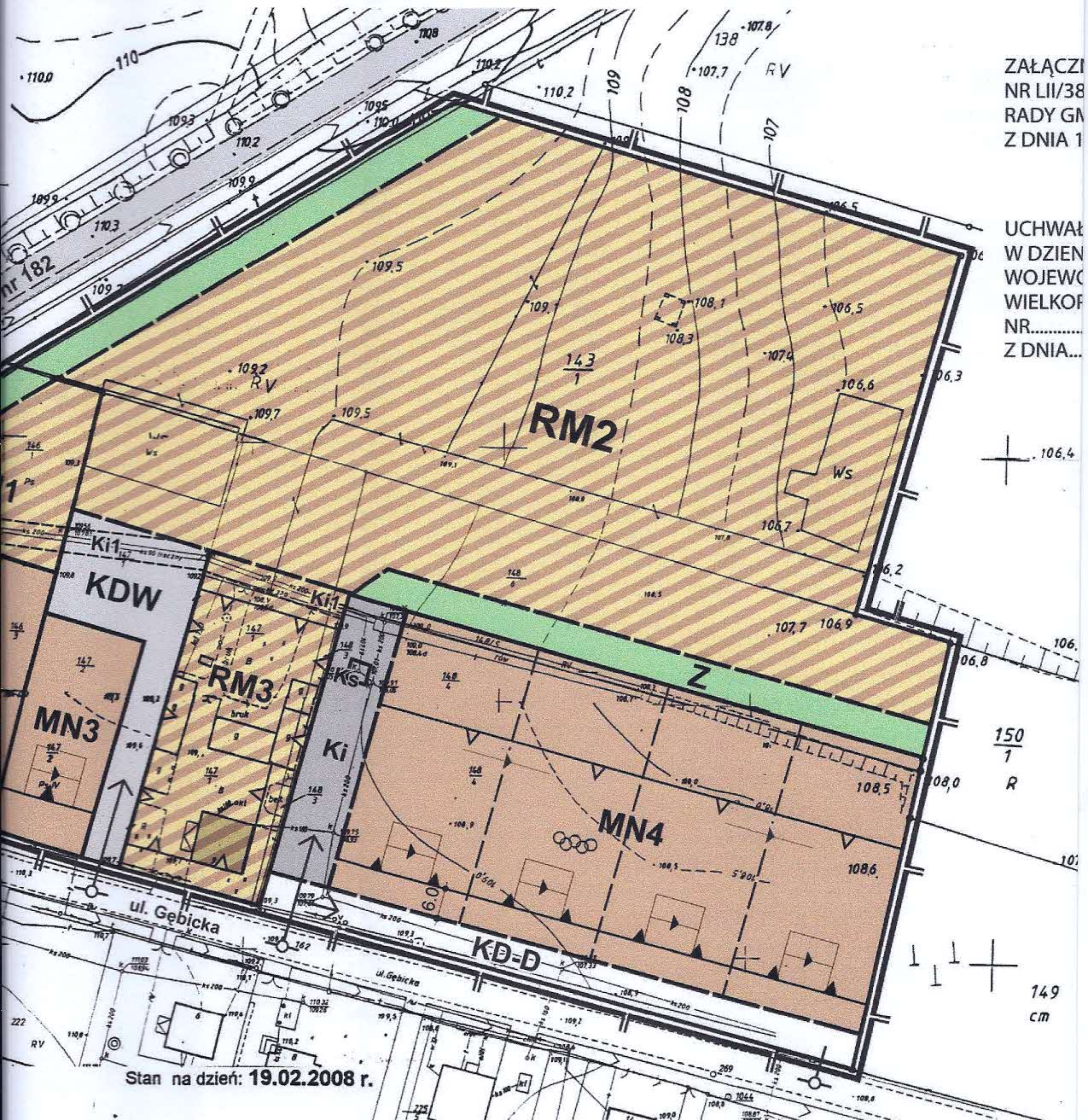
Reprodukcja wzbroniona

Wszelkie trwałe obiekty budowlane
podlegają wytyczeniu przez jednostki
wykonawstwa geodezyjnego

sekcja: 402.443.031

D.Z.....288/2008
 KERG...359-29/2008

WZAMOWANIE PRZESTRZENNE GMINY CZARNKÓW



ZAŁĄCZNIK
NR LII/38
RADY GMINY
Z DNIA 19.02.2008 r.

UCHWAŁA
W DZIENIE
WOJEWÓDZKI
WIELKOPOLSKI
NR.....
Z DNIA.....

Stan na dzień: 19.02.2008 r.

288/2008
9-29/2008

Krzysztof Grzeskiewicz
GEODETA UPRAWNIONY
Świad. Ministra G.Pi.B. nr 14302
64-700 CZARNKÓW, ul. Słomkowska 4
tel 067 255-23-61, tel.kom. 604 184 726

wykonawca

Tomira Łęska - Oleszak
ARCHITEKT
Projektowanie Urbanistyczne i Budowlane
64-920 Piła, ul. Mała Błonia 6

mgr inż. arch. Tomira Łęska - Oleszak
członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr rej. Z-112

mgr Wojciech Kramarz

arch. Tomira Łęska-Oleszak
PROJEKTANT PLANÓW MIEJSCOWYCH
członek Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów Z-112









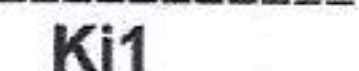
W NA OBSZARZE WSI BRZEŻNO

NIK NR 1 DO UCHWAŁY
9/10
MINY CZARNKÓW
0 listopada 2010 r.






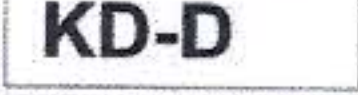
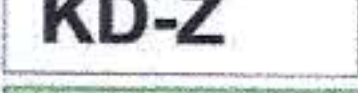

A OGŁOSZONA
NIKU URZĘDOWYM
DZTWA
OLSKIEGO
...poz.....
.....



OZNACZENIA GRAFICZNE:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
-  obowiązujące linie zabudowy
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  wymagany kierunek przeważającej kalenicy w budynku
-  zasada obsługi komunikacyjnej
-  zasady podziału na działki budowlane
-  wymagane służebności dostępu eksploatacyjnego do istniejących sieci podziemnych

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

-  MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z dopuszczeniem usług rekreacyjnych w gospodarstwach
-  Ks teren istniejących urządzeń odbioru ścieków komunalnych (przepompownia)
-  Ki pasy istniejącej infrastruktury technicznej
-  KDW teren drogi wewnętrznej
-  KD-D tereny dróg dojazdowych
-  KD-Z poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej
-  Z tereny zieleni izolacyjnej

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków
Henryk Miellicki