

**Uchwała nr LII/391/10
Rady Gminy Czarnków
z dnia 10 listopada 2010 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne.

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), oraz uchwały nr XVIII/146/2008 Rady Gminy Czarnków z 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne, Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

§ 1.

Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24.09.2010r. - wrys ze studium na rysunku planu.

§ 2.

Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne”.

§ 3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ustaleń ogólnych**

§ 4.

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Czarnków, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący część graficzną planu – na mapie w skali 1:1000;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu, skarpy lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 7) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć drogi publiczne;
- 8) uciążliwościach związanych z planowaną działalnością produkcyjną i usługową – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 9) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5.

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały nr XVIII/146/2008 Rady Gminy Czarnków z 27 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne.

§ 6.

Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 2,95 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północnej części gminy Czarnków, w obszarze istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej.

§ 7.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa z § 3 ust. 1, stanowią one granice uchwalenia planu.

Dział II **Ustalenia szczegółowe**

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8.

Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN;
- 2) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U;

- 3) teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 4) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **2P**;
- 5) tereny leśne - lasów glebochronnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL**;
- 6) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZL**;
- 7) teren istniejącej drogi publicznej powiatowej nr 1209P, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1209P**.

§ 9.

Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wymienione w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10.

Na obszarze planu ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna być sytuowana w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 17;
- 2) w ramach terenu **1MN/U**, **1P** i **2P**, należy przewidzieć miejsca parkingowe dla pracowników oraz korzystających z usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.
2. Ustala się ochronę strefy krawędziowej skarpy – terenów podatnych na ruchy masowe ziemi, poprzez realizację nasadzeń krzewów i drzew w celu umocnienia i ustabilizowania stoków w obszarze terenów **1P**, **2MN**, **1MN/U** i **2P**.

§ 12.

1. Ustala się obowiązek wyposażenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w odpowiednio przygotowane miejsca do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Gospodarowanie odpadami winno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz gminnym planem gospodarki odpadami.
3. Sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych przy realizacji inwestycji oraz sposób postępowania z innymi odpadami winien być zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 13.

Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 14.

1. Uciążliwości związane z planowaną działalnością produkcyjną i usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.
4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1MN/U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15.

1. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską (art. 145, art. 6 ust. 1, pkt 3 lit. a) ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U. Nr 162, poz. 1568).
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakres, których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Pile, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16.

Przestrzenią publiczną mającą charakter ogólnodostępny jest droga publiczna powiatowa nr 1209P wraz z pełnym uzbrojeniem w sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 17.

1. Ustala się, że na terenie, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
 - 1) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się jego wysokość do II kondygnacji nadziemnych
 - 4) całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu;
 - 5) ustala się dachy strome – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenica usytuowana równoległe do drogi; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 6) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 50% powierzchni działki;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się
 - a) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;

- 9) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek sąsiednich nr 336/3 i 336/7.
2. Ustala się, że na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem **2MN** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się jego wysokość do II kondygnacji nadziemnych;
 - 4) całkowita wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości 9,5 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 5) dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego z zachowaniem ustaleń określonych w § 17 ust. 2 oraz w § 19 ust. 2;
 - 6) dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 8) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – do II kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 9) dopuszcza się wykorzystanie części budynku gospodarczo-garażowego na cele mieszkaniowe;
 - 10) ustala się dachy strome – dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 11) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki;
 - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 40% powierzchni działki;
 - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się
 - a) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - b) od dolnej krawędzi skarpy, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m;
 - 14) nakaz urządzenia minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, nie wliczając miejsc parkingowych w garażach;
 - 15) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, że na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonym symbolem **1MN/U** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się jego wysokość do II kondygnacji nadziemnych;

- 4) całkowita wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku gospodarczo-usługowego ustala się jego wysokość - I kondygnacja nadziemna;
 - 6) całkowita wysokość zabudowy gospodarczo-usługowej i garażowej do wysokości 6,0 m od projektowanego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu;
 - 7) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dachy strome – dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 8) dla zabudowy gospodarczo-usługowej i garażowej ustala się dachy strome – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację okien połaciowych lub doświetleń;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się
 - c) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - d) od dolnej krawędzi skarpy, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m dla nowych obiektów budowlanych;
 - 10) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki;
 - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 55% powierzchni działki;
 - 12) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki sąsiedniej nr 1163/1
 - 13) nakaz urządzenia minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla korzystających z usług, nie wliczając miejsc parkingowych w garażach;
 - 14) w obszarze terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami należy wyznaczyć miejsca parkingowe wraz z miejscami rozładunku i załadunku dla samochodów ciężarowych;
 - 15) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklamy wolnostojącej o maksymalnej powierzchni reklamowej wynoszącej $2,0 \text{ m}^2$, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Ustala się, że na terenie istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **1P** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się realizację budowli oraz zbiornikowych instalacji gazów technicznych, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
 - 3) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 4) istniejące budynki w obszarze działki, kolidujące z zamierzeniem inwestycyjnym, przewidziane są do rozbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - I kondygnacja nadziemna do wysokości 8,0 m od projektowanego poziomego terenu do najwyższego elementu budynku;
 - 6) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° z dopuszczeniem realizacji doświetleń w połaciach dachowych;
 - 7) wysokość budynku socjalno-biurowego – do II kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 8) poziom posadzki parteru budynku socjalno-biurowego nie wyższy niż 0,6 m nad powierzchnię terenu;

- 9) dla budynku socjalno-biurowego ustala się dachy strome – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ; kalenica usytuowana równolegle do drogi; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 10) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 65% powierzchni działki
 - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 10% powierzchni działki;
 - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - 13) nakaz urządzenia minimum 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, na 10 zatrudnionych; dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w obszarze terenu 2P lub poza granicami obszaru objętego planem;
 - 14) w obszarze terenu zabudowy produkcyjnej i magazynowej należy wyznaczyć miejsca parkingowe wraz z miejscami rozładunku i załadunku dla samochodów ciężarowych;
 - 15) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklamy wolnostojącej o maksymalnej powierzchni reklamowej wynoszącej $4,0 \text{ m}^2$, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Ustala się, że na terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **2P** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zabudowę produkcyjną, składów i magazynów sytuować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) dopuszcza się realizację budowli oraz zbiornikowych instalacji gazów technicznych, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
 - 4) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do wysokości 8,5 m od projektowanego poziomu terenu do najwyższego elementu budynku;
 - 5) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° z dopuszczeniem realizacji doświetleń w połaciach dachowych;
 - 6) dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku socjalno-biurowego – do II kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość zabudowy do wysokości 11,5 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 7) dopuszcza się w budynku socjalno-biurowym urządzenie mieszkania dla właściciela nieruchomości;
 - 8) dopuszcza się realizację pomieszczeń socjalno-biurowych w części zabudowy produkcyjnej i magazynowej;
 - 9) poziom posadzki parteru budynku socjalno-biurowego nie wyższy niż 0,6 m nad powierzchnię terenu;
 - 10) dla budynku socjalno-biurowego ustala się dachy strome – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ; kalenica usytuowana równolegle do drogi; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 11) powierzchnia zabudowy w obszarze działek nr 1163/1 i 1163/2, nie może przekraczać 50% powierzchni działek;
 - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna w obszarze działek nr 1163/1 i 1163/2, min. 20% powierzchni działek;

- 13) powierzchnia zabudowy w obszarze działek nr 1163/3, 1163/4, 345, 346/1, nie może przekraczać 40% powierzchni działek;
 - 14) powierzchnia terenu biologicznie czynna w obszarze działek nr 1163/3, 1163/4, 345, 346/1, min. 30% powierzchni działek;
 - 15) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - b) od dolnej krawędzi skarpy, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m;
 - c) od wschodniej granicy działek o nr 1163/1 i 1163/2, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m;
 - 16) ustala się aby zabudowa realizowana od strony drogi publicznej powiatowej nawiązywała formą architektoniczną do istniejącej architektury wiejskiej;
 - 17) nakaz urządzenia minimum 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, na 10 zatrudnionych; dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza granicami obszaru objętego planem;
 - 18) w obszarze terenu zabudowy produkcyjnej i magazynowej należy wyznaczyć miejsca parkingowe wraz z miejscami rozładunku i załadunku dla samochodów ciężarowych;
 - 19) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 20) dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklamy wolnostojącej o maksymalnej powierzchni reklamowej wynoszącej 4,0 m², w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Na terenach leśnych, oznaczonych symbolem **1ZL** i **2ZL**, ustala się zachowanie istniejącego lasu glebochronnego, określonego na podstawie przepisów odrębnych, w celu ochrony gleby przed osuwaniem się mas ziemnych oraz w celu umocnienia górnej krawędzi skarpy.
7. W obszarze części działki nr 346/1 zachowuje się istniejący teren leśny, oznaczony symbolem **3ZL**.
8. Dla terenu drogi publicznej powiatowej nr 1209P, oznaczonej symbolem **KD1209P**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) klasę zbiorczą,
 - 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy poza pasem jezdni, na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi,
 - 3) ustala się możliwość przebudowy oraz prowadzenia prac remontowych drogi,
 - 4) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych i postojowych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 18.

Wyznacza się tereny podatne na ruchy masowe ziemi, jako tereny wyłączone z zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, jako tereny strefy krawędziowej predysponowane do zakrzewień i zadrzewień w celu ustabilizowania stoków.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.

1. Na terenie objętym planem ustala się scalenia i podziały związane z wydzieleniem terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Dopuszcza się podział terenu 2MN na dwie odrębne nieruchomości.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20.

Tereny podatne na ruchy masowe ziemi, wymienione w § 18, wyłącza się z zabudowy oraz przeznacza się jako tereny predysponowane do zakrzewień i zadrzewień.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21.

Obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się poprzez istniejące i projektowane wjazdy i wyjazdy na drogę publiczną powiatową **KD1209P**.

§ 22.

Ustala się podłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) kanalizacja sanitarna: ustala się docelowe odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki oraz ich wywóz do punktu zlewczego na oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz z powierzchni utwardzonych w obszarze poszczególnych działek, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii zasilane paliwami charakteryzującymi się najniższymi wskaźnikami emisji, takimi jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, z wyłączeniem paliw węglowych w nowo projektowanych budynkach; plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się lokalizację instalacji zbiornikowych na gaz płynny i olej opałowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz: docelowo z sieci gazowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci gazowej;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 24.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dział III Przepisy końcowe

§ 25.

Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§ 27.

1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

[Faint red stamp]
[Handwritten signature]

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LII/391/10
Rady Gminy Czarnków
z dnia 10 listopada 2010r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnków
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Czarnków, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie art. 17 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu na 21 dni, w terminie od 16 lipca 2010r. do 18 sierpnia 2010r. W dniu 06 sierpnia 2010r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uwagi były przyjmowane do dnia 08 września 2010r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, do projektu planu nie wniesiono uwag. W związku z powyższym Rada Gminy Czarnków nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków

Henryk Stępnik

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Czarnków, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 1998r. Nr 155, poz. 1014 ze zm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2006r. nr 89, poz. 625 ze zm.);
- 5) ustawę o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (j.t. Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115);
- 6) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430);
- 7) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;

oraz w oparciu o ustalenia planu, rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obciążają budżet gminy i stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 w/w ustawy o samorządzie gminnym. Z uwagi na ograniczone środki budżetowe, gmina obowiązki te rozłożyć może w czasie określonym w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

§ 2.

Plan ustala korzystanie z istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej.

§ 3.

W sąsiedztwie terenu istnieje pełna infrastruktura techniczna, tj. sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, gazowa oraz telekomunikacyjna. Ścieki, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych - wywóz nieczystości płynnych do oczyszczalni ścieków. Odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych oraz powierzchni dachów, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki wodnej; docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu. W obszarze objętym planem ustala się wyposażenie terenu w odpowiednio przygotowane miejsca do tymczasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

§ 4.

1. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu gmina uzyska wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.
2. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej należy do zadań własnych gminy. Dojazd do terenu objętego planem jest zapewniony z istniejącej drogi publicznej.

Przewodniczący Rady Gminy
M. Gmina