

**UCHWAŁA NR L/435/2014
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 23 października 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo
(Czarnków Zanoitecki) – dla terenu działki o nr ewid. 951**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 594, ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i 768) Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia 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.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanoitecki) – dla terenu działki o nr ewid. 951, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanoitecki) – dla terenu działki o nr ewid. 951;
- 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, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) szerokości frontowej działki - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 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 zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, wyłącznie ażurowych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) na terenie jednej działki dopuszcza się lokalizację reklam, w tym jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż 4,0m² i wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 5,0m,
 - b) zakaz reklam na ogrodzeniach,
 - c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - d) górne krawędzie reklam umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - e) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 3,0 m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, z zastrzeżeniem pkt 8 oraz §8 pkt 4.
- 8) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu dla zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe, bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych z zastrzeżeniem §8 pkt 4.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu oraz wód powierzchniowych;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami z uwzględnieniem §8 pkt 4 nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zagospodarowania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planami gospodarki odpadami.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków na prace archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 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, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) ochronę obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) ochronę obszaru Natura 2000 - obszaru specjalnej ochrony ptaków Nadnoteckie Łęgi PLB300003 poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) ochronę obszaru Natura 2000 – obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Dolina Noteci PLH300004 poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Noteci – obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w tym z przepisami ustawy Prawo wodne oraz ustawy Prawo budowlane, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenie U nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy Prawo wodne; dla jakichkolwiek prac wykonywanych w tym obszarze dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji zwolnić od zakazów określonych w ustawie Prawo wodne; realizacja wszelkich założeń planu będzie możliwa po uzyskaniu decyzji zwalniającej z zakazów.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) przed realizacją nowych obiektów kubaturowych, nakaz wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych decydujących o posadowieniu i zabezpieczeniu przed szkodliwym oddziaływaniem i podtapianiem wodami gruntowymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami, do czasu jej skablowania;
- 4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem §8 pkt 4;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem §8 pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- a) nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych, z zastrzeżeniem lit. b oraz z zastrzeżeniem §8 pkt 4,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z połąci dachowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych i jezdni do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §8 pkt 4;
- 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 terenu zabudowy usługowej o powierzchni 0,82ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem U z zastrzeżeniem §8 pkt 4, ustala się:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż dwóch wolno stojących budynków usługowych z zastrzeżeniem lit. d,
- b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem lit. d,
- c) dopuszczenie budowy dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie budowy budynku na gruncie nasypowym, powyżej rzędnej powodziowej na terenie powyżej 43,04 m n.p.m.,
- e) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0m,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
- i) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- k) nachylenie połaci dachowych : 20°-45°,
- l) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 5000,0m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni terenu oraz w garażu, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 70,0m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

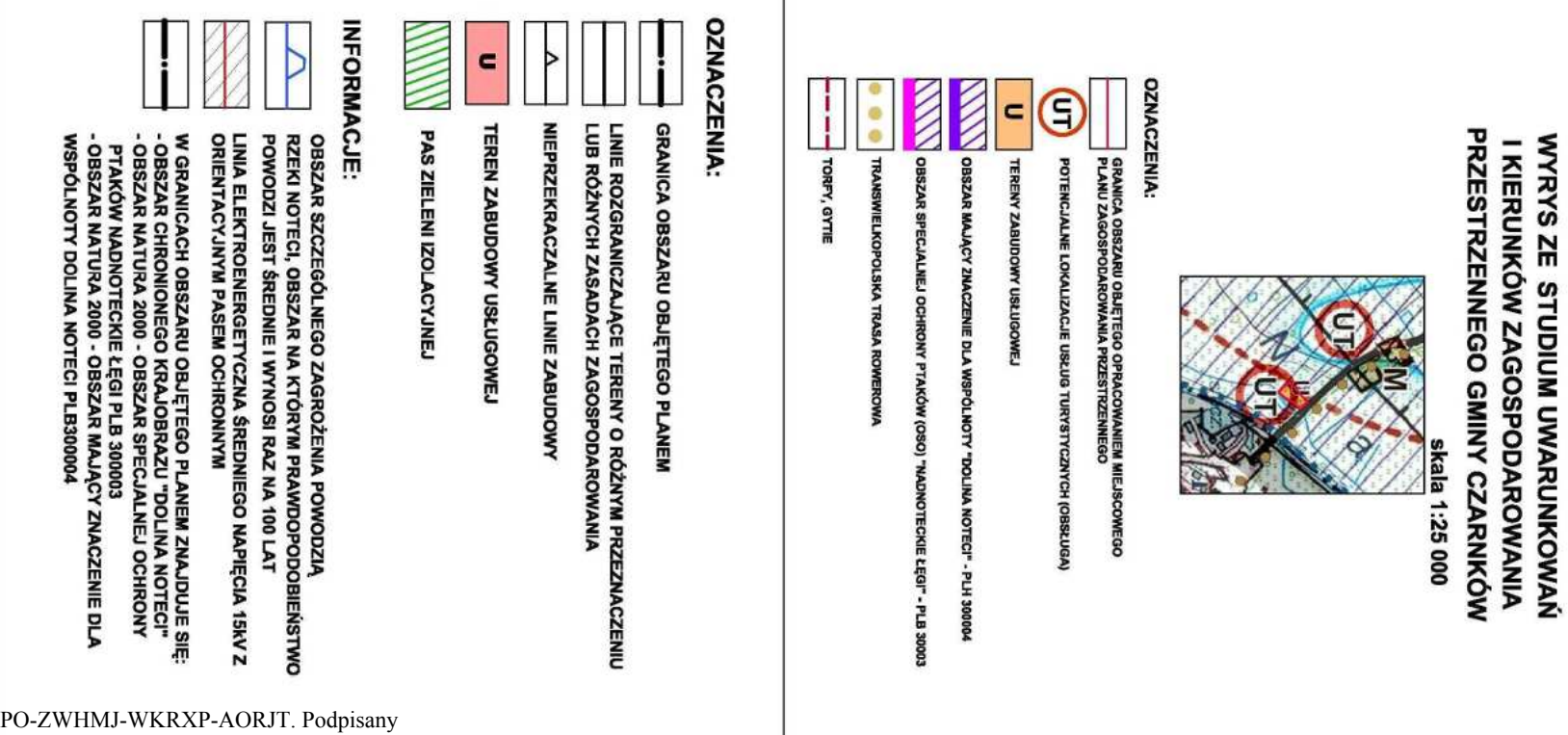
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czarnków

Henryk Mietlicki

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czarnków
z dnia



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZARNKÓW

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki) – dla terenu działki o nr ewid. 951.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga co następuje:

§1.1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki) – dla terenu działki o nr ewid. 951.

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

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY CZARNKÓW

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki) – dla terenu działki o nr ewid. 951, 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 (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) 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 przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym nie obciąża budżetu gminy Czarnków.