

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), w oparciu o Uchwałę Nr XXVI/200/05 z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia, **Rada Gminy Czarnków** uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wstępne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków przyjętym uchwałą Rady Gminy Czarnków Nr XIV/235/2001 z dnia 28 lutego 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia, zwany dalej miejscowym planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3.

3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni około 240 ha.

4. Granice obowiązywania miejscowego planu określa część graficzna.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy. – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną poprzez oznaczenie najmniejszej odległości sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi lub innego elementu przestrzeni, chronionego przed zabudową, np. rowu;
- 2) łączniku ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar stanowiący strukturalne, funkcjonalne i przyrodnicze powiązanie oddalonych od siebie, ale wymagających połączenia, terenów cennych przyrodniczo lub objętych jedną z form ochrony przyrody;
- 3) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych.

- § 3.1. Ustalenia dotyczące zasad zabudowy działek dotyczą lokalizowania nowych budynków oraz rozbudowy istniejących.
2. Podane zasady podziału nieruchomości dotyczą wydzielania nowych działek i nie stanowią ograniczenia dla zabudowy działek, które w chwili uchwalenia miejscowego planu posiadały powierzchnię mniejszą niż określona niniejszym miejscowym planem minimalna powierzchnia działek.
 3. Określone w treści uchwały docelowe szerokości w liniach rozgraniczających dróg, są wskazaniem kierunku rozwoju układu drogowego, a tym samym nie wywołują obowiązku wykupu gruntów na te cele.
 4. Poszerzenia dróg wewnętrznych są obligatoryjne, obowiązek poszerzenia powstanie w chwili wprowadzenia pierwszego przedsięwzięcia budowlanego dotyczącego hodowli zwierząt, na terenach obsługiwanych komunikacyjnie z tych dróg.
 5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan miejscowy nie określa:
 - 1) terenów wymagających scalania i podziału;
 - 2) tymczasowych zasad zagospodarowania;
 - 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 2

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

§ 4.1. Tereny oznaczone symbolem **20.MW, 21.MW i 29.MW** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) budynków gospodarczo-garażowych;
 - 3) obiektów małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się prowadzenie w budynkach gospodarczych hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż **3 DJP** na każde mieszkanie.

§ 5.1. Tereny oznaczone symbolem **8.RM,RU, 36.RM,RU i 39.RM,RU** przeznacza się na cele zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych o łącznej obsadzie dla każdego gospodarstwa niższej niż **50 DJP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków zagrodowych, w tym mieszkalnych dla właściciela gospodarstwa i jego dzieci,
 - b) obiektów hodowlanych,
 - c) składów, magazynów, garaży (w tym dla samochodów ciężarowych i sprzętu rolniczego) oraz miejsc postojowych pojazdów, wyłącznie na potrzeby własne właściciela gospodarstwa,
 - d) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów itp.;
 - 2) zakazuje się lokalizowania ubojni i obiektów produkcyjnych, w tym budynków przetwórstwa rolno-spożywczego.

§ 6.1. Tereny oznaczone symbolem **14.RU** przeznacza się na cele obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) można lokalizować obiekty hodowlane wyłącznie dla łącznej obsady zwierząt w liczbie niższej niż 240 DJP;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) wiat, składów, magazynów i garaży (w tym dla samochodów ciężarowych i sprzętu rolniczego) oraz miejsc postojowych pojazdów, wyłącznie na potrzeby własne lokalizowanych zakładów,

b) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych i podziemnych zbiorników ppoż., zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów,

c) lokalizowanie budynków administracyjno-biurowych;

3) zakazuje się lokalizowania ubojni i budynków produkcyjnych, w tym przetwórczych rolno-spożywczych.

3. Zakazuje się wydzielenia w budynkach pomieszczeń mieszkalnych.

§ 7.1. Tereny oznaczone symbolem **25.RU** przeznacza się na cele obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) można lokalizować obiekty hodowlane dla łącznej obsady zwierząt w liczbie 250 DJP;

2) dopuszcza się lokalizowanie, związanych z produkcją hodowlaną i uprawami rolnymi:

a) budynków administracyjno-biurowych,

b) wiat, składów, magazynów i garaży, w tym dla samochodów ciężarowych i sprzętu rolniczego,

c) miejsc postojowych pojazdów,

d) innych budynków i budowli związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych i podziemnych zbiorników ppoż., zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika i silosów.

§ 8.1. Tereny oznaczone symbolem **31.ZP** przeznacza się na cele zieleni urządzonej – parku dworskiego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury.

§ 9.1. Tereny oznaczone symbolem **3.ZN, 7.ZN, 10.ZN, 13.ZN, 15.ZN, 17.ZN, 24.ZN, 32.ZN, 34.ZN, 40.ZN** przeznacza się na cele zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury.

§ 10.1. Tereny oznaczone symbolami **1.ZL, 12.ZL** przeznacza się na cele lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi.

§ 11.1. Tereny oznaczone symbolem **19.ZL** przeznacza się na cele dolesień.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 12.1. Tereny oznaczone symbolem **2.R, 4.R, 5.R, 6.R, 9.R, 11.R, 16.R, 18.R, 22.R, 26.R, 27.R, 33.R, 35.R, 37.R, 41.R** przeznacza się na cele produkcji rolniczej bez prawa zabudowy, w tym bez prawa zabudowy rolniczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, w tym urządzeń związanych z obsługą zagród i gospodarstw rolnych takich jak silosy, płyty gnojowe, zaskieki, zbiorniki na ścieki, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 13.1. Tereny oznaczone symbolem **23.WS, 36.WS, 42.WS, 43.WS, 44.WS, 45.WS, 46.WS** przeznacza się na cele zbiorników i cieków wodnych otwartych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów małej architektury i obiektów spiętrzających lub napowietrzających wodę.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, muszą zachować charakter wód otwartych.

4. Działania inwestycyjne podejmowane w obrębie zbiornika wodnego oznaczonego symbolem **23.WS**, wchodzącego w skład założenia folwarcznego, objętego ochroną konserwatorską, podlegają przepisom odrębnym.

§ 14.1. Tereny oznaczone symbolem **28.E** i **47.E** przeznacza się na cele urządzeń elektroenergetycznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie stacje transformatorowe.

§ 15.1. Tereny oznaczone symbolem **30.WZ** przeznacza się na cele urządzeń wodociagowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie ujęcia wody i urządzenia związane z uzdatnianiem i przesyłem wody.

§ 16.1. Przeznacza się tereny oznaczone symbolem:

- 1) **01.KDG** – na cele publicznych dróg klasy głównej;
- 2) **02.KDD** – na cele publicznych dróg klasy dojazdowej;
- 3) **03.KDW do 06.KDW** – na cele niepublicznych dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie urządzenia służące komunikacji i zieleń.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) o których mowa w ust. 1 pkt 3;
- 2) o których mowa w ust. 1 pkt 2, pod warunkiem uzgodnienia ich przebiegu z zarządcą drogi;
- 3) o których mowa w ust. 1 pkt 1, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 17. Usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone zostało w części graficznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 18.1. Budynki i obiekty budowlane z zastrzeżeniem § 3 ust. 2, można sytuować wyłącznie w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg można lokalizować sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe samochodów, drogi rowerowe, elementy pasów drogowych – np. poszerzenia dróg.
- § 19. Budynki produkcji rolniczej w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednoczone pod względem formy.
- § 20. Formę architektoniczną budynków w zakresie detali, proporcji i użytych materiałów należy dostosować do wartościowych elementów zabudowy sąsiedniej.
- § 21.1. Ochroną obejmuje się krajobraz rolniczy, a w tym widoczne w krajobrazie:
- 1) lasy oraz zadrzewienia śródpolne i przyzagrodowe;
 - 2) ciek wodne i zbiorniki wodne z nadwodnymi zadrzewieniami;
 - 3) aleje drzew, zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne.
2. Krajobraz rolniczy należy wzbogacić poprzez podjęcie działań prośrodowiskowych w obszarze wyznaczonego miejscowym planem łącznika ekologicznego, a w tym:
- 1) wprowadzenie zadrzewień i zakrzaceń na terenach oznaczonych symbolem ZN;
 - 2) uzupełnienie zadrzewień na terenach oznaczonych symbolem ZL, a dotychczas nie zalesionych.
- § 22. Zakazuje się prowadzenia makroniwelacji terenów; dopuszcza się wyłącznie nadsypanie gruntów:
- 1) położonych w obniżeniach terenów, w obszarach przeznaczonych do zabudowy;
 - 2) do wysokości nieprzekraczającej 1 m, licząc w stosunku do pierwotnego poziomu terenu w najniższym punkcie zagłębienia.

Rozdział 4

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, przyrody i środowiska.

- § 23.1. Reżimem wysokiej ochrony wód OWO objęte są zasoby trzeciorzędowego subzbiornika wód podziemnych Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie-GZWP nr 127.
2. W zasięgu zbiornika, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować skażenie chronionych struktur wodonośnych GZWP nr 127, w tym nawożenia pól płynnymi odchodami zwierzęcymi;
 - 2) nakazuje się prowadzenie monitoringu wód podziemnych pod kątem ich czystości.
- § 24.1. Ochronie podlega strefa wododziałowa zlewni Warty i Noteci.
2. W strefie wododziałowej, o której mowa w ust. 1, zakazuje się podejmowania działań, związanych z uprawą gleb i ich nawożeniem, które mogą powodować spływ zanieczyszczeń do Kanału Marunowskiego i Flinty.
- § 25.1. Wyznacza się obszar o funkcji łącznika ekologicznego, pomiędzy zadrzewioną strefą wododziałową Warty i Noteci a zalesionym sandrem rzeki Flinty, obejmujący tereny

zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 7.ZN, 13.ZN, 15.ZN, 17.ZN, 32.ZN, 34.ZN, tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolami 12.ZL i 19.ZL, część terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem hodowli zwierząt w liczbie niższej niż 50 DJP – 8.RM, RU, części terenów produkcji zwierzęcej o liczbie zwierząt niższej niż 240 DJP – 14.RU, tereny rolnicze – 18.R, 35.R, 37.R, tereny wód otwartych – 36.WS, 42.WS, 43.WS, 44.WS, 45.WS, 46.WS tereny zieleni urządzonej – 31.ZP.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1, określono w części graficznej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, muszą:
 - 1) pozostać wolne od zabudowy i nie wygradzone;
 - 2) zostać wzbogacone biologicznie poprzez wprowadzenie wybranych gatunków drzew i krzewów, stosownie do warunków siedliskowych w zakresie określonym w części graficznej oznaczeniem zieleni naturalnej ZN oraz lasów lub zalesień – ZL.
4. Zadrzewienia, kępy krzewów, podmokłości i łąki położone na obszarze, o którym mowa w ust. 1, zostają objęte ochroną.

§ 26. Tereny założenia folwarcznego należy uporządkować, zdegradowane budynki, na zasadach określonych w rozdz. 4, poddać remontom lub rozebrać.

§ 27. Prace ziemne wykonywane w okolicach drzew należy wykonywać z zachowaniem wymogów nienaruszania stosunków wodnych wokół ich systemów korzeniowych.

§ 28.1. Ochroną, zgodną z przepisami ustawy o ochronie przyrody, należy objąć drzewa stanowiące zielen przydrożną, nadwodną i znajdującą się na terenach zagród indywidualnych i folwarku.

2. Park dworski należy objąć rewaloryzacją (odtworzenie założenia parkowego), dokonując podbudowy biologicznej występującej tam roślinności, oraz zapewnić mu stałą pielęgnację.
3. Podbudowa biologiczna, o której mowa w ust. 2 musi być:
 - 1) dostosowana do warunków siedliskowych;
 - 2) zróżnicowana pod kątem doboru gatunków.

§ 29. Zakazuje się prowadzenia działań mogących spowodować, istotne dla przyrodniczej funkcji terenu, zanieczyszczenie wód powierzchniowych oraz obniżenie ich zwierciadła lub zanik drobnych cieków i zbiorników wodnych.

§ 30.1. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych, w tym odorów i skażenia bakteriami, na terenach przeznaczonych na cele obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, oznaczonych symbolem RU oraz na cele zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych RM, RU nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm i nie mogą przenikać na nieruchomości należące do osób trzecich.

2. Poziom hałasu mierzony na granicy z zabudową mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.
3. Prowadzący działalność gospodarczą stanowiącą źródło emisji jest zobowiązany do prowadzenia monitoringu emisji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 31.1. Dopuszcza się wyłącznie ściółkowy chów zwierząt.

2. Technologia produkcji zwierzęcej musi uwzględniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych: Ustawy o ochronie zwierząt, Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustaw: Prawo ochrony środowiska, Prawo ochrony przyrody.

3. W związku z brzmieniem ust. 1 nie przewiduje się powstawania gnojowicy; w przypadku jej pojawienia się należy ją utylizować w sposób bezpieczny dla środowiska, a szczególnie nie należy jej wykorzystywać do gnojowicowania pól, o wyraźnym pochyleniu, posiadających w podłożu warstwy gruntu nieprzepuszczalnego, w tym pól położonych w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych trzeciorzędowych i w sąsiedztwie ujęcia wody.
4. Prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wielkotowarowej hodowli zwierząt musi wykazać, że stosowana dawka obornika na 1 ha przy nawożeniu pól nie przekracza 33 t/ha/4 lata, przy czym wielkość obsady należy dostosować do posiadanego arealu gruntów lub podać sposób utylizacji większych ilości produkowanego obornika.

§ 32.1. Wokół granic terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU** oraz zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RM, RU**, z pominięciem strefy wjazdowej, należy urządzić pasy zadrzewień, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

2. Zadrzewienia, o których mowa w ust. 1, muszą mieć w składzie gatunki zimozielone oraz muszą być posadzone krzewami i tworzyć z nimi zimozieloną ostłonę wizualną.

§ 33. Wymagane są:

- 1) prowadzenie hodowli zwierząt zgodnie z wymogami ochrony gleb, wód otwartych i podziemnych, powietrza oraz zdrowia ludzi;
- 2) wprowadzenie urządzeń technicznych stanowiących zabezpieczenia gruntów przed niepożądanym spływem płynnych odchodów zwierzęcych do gruntu;
- 3) przystosowanie rodzaju i liczebności obsady zwierzęcej do wymogu nieprzekraczania dopuszczalnych emisji czynników szkodliwych i do możliwości utylizacji odchodów zwierzęcych: obornika, płynnych odchodów zwierzęcych itp.

§ 34. Obiekty należy zaopatrywać w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych bezpośrednio z sieci lub poprzez własne zbiorniki na- lub podziemne przeznaczone na cele gromadzenia wody.

§ 35.1. Docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych nastąpi do kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej, ścieki należy gromadzić w atestowanych, szczelnych zbiornikach na ścieki i organizować ich wywóz przez wyspecjalizowane firmy do oczyszczalni ścieków.
3. Zakazuje się:
 - 1) lokalizowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 2) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków polegających na ich rozsączkowaniu do gruntu;
 - 3) odprowadzania ścieków technologicznych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

§ 36.1. Wody opadowe z dachów budynków należy odprowadzać na teren własny nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody, ani kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2. Przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu i maszyn rolniczych, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość

migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń;

3. Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych na terenach pozostałych należy zagospodarowywać w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi lub odzwierzęcymi – należy je odpowiednio oczyszczać; ścieków wykazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu, ani do stawów i rowów.
4. Odprowadzanie wód opadowych na terenach, o których mowa w ust. 4, wymaga uzyskania przewidzianych przepisami odrębnymi uzgodnień i pozwoleń.

§ 37.1. Obszar objęty miejscowym planem jest włączony do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

2. Podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach, to jest w pojemnikach:
 - 1) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - 2) na surowce wtórne;
 - 3) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - 4) na wydzielone odpady niebezpieczne.
3. Najbliższe miejsce do selektywnego składowania odpadów i surowców wtórnych dla danej posesji wskaże na zapytanie podmiotu wytwarzającego odpady Urząd Gminy Czarnków.
4. Odpady produkcyjne, w tym niebezpieczne należy składować i utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska

§ 38.1. Przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystywać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego.

2. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 39.1. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską zespołu folwarcznego z połowy XIX wieku wraz z następującymi obiektami:

- 1) rządcówką z końca XIX w.;
 - 2) domem mieszkalnym – sześciorakiem murowanym z końca XIX w.;
 - 3) spichlerzem murowanym z końca XIX w.;
 - 4) chlewnią murowaną z końca XIX w.;
 - 5) ogrodem dworskim;
 - 6) stawem.
2. Granice zespołu folwarcznego oraz usytuowanie budynków, o których mowa w ust. 1, określa część graficzna.
 3. Wszelkie zamierzenia budowlane oraz wszelkie prace pielęgnacyjne zieleni wykonywane na terenie założenia folwarcznego, w tym lokalizowanie obiektów małej architektury, muszą być uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Nowa zabudowa lokalizowana na terenie zespołu folwarcznego nawiązywać musi do historycznego układu zabudowy folwarcznej, gabarytów budynków objętych ochroną i kształtów dachów.

§ 40.1. Ochroną konserwatorską, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, objęte są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

2. Zasięg i usytuowanie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, określa część graficzna.
3. Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych należy przeprowadzić wyprzedzające inwestycje badania ratownicze, w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; zakres prac należy uzgodnić przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.
4. Określony w części graficznej zasięg stanowisk archeologicznych został wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych i nie odpowiada dokładnie zasięgowi występowania pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią; należy zatem traktować go orientacyjnie, może bowiem się okazać, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonego zasięgu stanowiska archeologicznego.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 41.1. W miejscowym planie nie wyznaczono innych niż drogi publiczne przestrzeni publicznych.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni, o których mowa w ust. 1, są zawarte w rozdziale 10 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a w zakresie reklam umieszczanych w pasach przydrożnych i oddziałujących na drogi – w rozdziale 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

Rozdział 7

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

- § 42.1. Dla lokalizowania budynków wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, a jej usytuowanie określono w części graficznej.
2. Przy lokalizowaniu budynków należy uwzględnić przebiegi sieci infrastruktury technicznej, zachowując wymagane przepisami odrębnymi i Polskimi Normami minimalne odległości budynków od sieci infrastruktury technicznej.
- § 43.1. W zakresie parkowania samochodów ustala się:
- 1) zakaz parkowania pojazdów w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;
 - 2) konieczność zapewnienia pełnej i wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyłącznie w granicach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każdych 10 zatrudnionych w zakładach rolniczej produkcji zwierzęcej – 4 stanowiska,
 - b) na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi – 4 stanowiska.
2. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkowania pojazdów w granicach terenów przynależnych do danego zakładu działalności gospodarczej, położonych w zwartym kompleksie.

§ 44. Na cele lokalizowania budynków można przeznaczyć nie więcej niż wynosi obszar wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jednak nie więcej niż 30% powierzchni działki.

§ 45. Na cele powierzchni biologicznie czynnej terenów, należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni działki.

§ 46. Dopuszcza się zabudowę działek, które w chwili uchwalenia planu posiadały powierzchnię mniejszą niż określone w rozdziale 8 minimalne powierzchnie dla działek powstających wskutek dokonywanego podziału.

§ 47. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów przy wewnętrznych granicach działek stanowiących obszar objęty granicami władania.

§ 48.1. Wysokość budynków nie może być wyższa niż:

- 1) mieszkalnych i usługowych 10 m;
 - 2) gospodarczych – 6 m;
 - 3) rolniczych – 6 m lub odpowiednio do potrzeb technologicznych.
2. Wysokość pozostałych obiektów nie może być wyższa niż 10 m.
3. Dopuszcza się wykonanie podpiwniczeń budynków.
4. Dopuszcza się odstępstwo od podanych w ust. 1 wartości w przypadku rozbudowy budynków istniejących w chwili uchwalenia planu, i dostosowanie wysokości części rozbudowywanego budynku do jego wysokości.
5. Odstępstwo, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy nadbudowy budynku; nadbudowa budynku musi odpowiadać wartościom podanym w ust. 1.

§ 49.1. Dla lokalizowanych budynków ustala się następującą geometrię dachów:

- 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ;
 - 2) dla budynków zagrodowych i hodowlanych – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35° .
2. Geometria dachów budynków mieszkalnych może nad częścią budynku o powierzchni do 25% powierzchni zabudowy budynku odbiegać od podanej w ust. 1 zasady, o ile wynikać to będzie z koncepcji architektonicznej budynku, określonej w projekcie budowlanym dla całej bryły budynku.
3. Połacie dachowe muszą:
- 1) zbiegać się w kalenicę bez uskoków;
 - 2) posiadać ten sam kąt nachylenia, chyba, że stanowią one przekrycie wystawki nadokiennej;
 - 3) być parami symetryczne.
4. Główna kalenica dachu budynków mieszkalnych musi być równoległa do drogi.
5. Dachy strome mogą posiadać elementy i detale architektoniczne wynikające z dostosowania dachu do funkcji budynku.

6. Dopuszcza się odstępstwo od podanych wyżej zasad w przypadku rozbudowy budynku posiadającego inną niż określono wyżej geometrię dachu istniejącego w chwili uchwalenia planu.

§ 50.1. Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.

2. Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.
3. Zakazuje się:
 - 1) umieszczania reklam o zmiennym obrazie;
 - 2) umieszczania reklam wolnostojących;
 - 3) umieszczania reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na terenach, na których są lokalizowane.
4. Reklamy i szyldy muszą być skoordynowane wymiarowo i nie mogą mieć powierzchni większej niż 2 m².

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 51.1. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się podziału terenów na działki mniejsze niż:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – 2500 m²;
 - 2) na terenach zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RM, RU** – 5000 m²;
 - 3) na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU** – 5 ha.
3. Podział terenów rolnych musi odpowiadać przepisom odrębnym oraz musi uwzględniać ustalenia wynikające z rozdziału 9.

§ 52. Dopuszcza się geodezyjne łączenie działek.

§ 53.1. Działki budowlane powstające wskutek dokonywanych podziałów terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 20.MW i 21.MW muszą mieć:

- 1) zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wyznaczonej w miejscowym planie;
 - 2) gabaryty umożliwiające ich zabudowę przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z sąsiedztwa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) minimalne szerokości frontu wynoszące 20 m;
 - 4) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 85-90°.
2. Dopuszcza się odstępstwo od ustalenia zawartego w ust. 1 pkt 4 na łukach dróg.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 54. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz wprowadzone ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dotyczą terenów zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RM,RU** oraz obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU**;
- 2) wynikają z sąsiedztwa terenów chronionych, a w tym terenów zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, terenów objętych opieką konserwatorską, terenów występowania zbiornika wód podziemnych i położonych w sąsiedztwie dolin Noteci i Warty;
- 3) polegają na ustaleniu maksymalnej liczby obsady zwierząt wyrażonej w dużych jednostkach przeliczeniowych w obszarze objętym miejscowym planem – nie mogącej przekroczyć wartości ustalonej dla danego terenu.

§ 55.1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z siecią drenarską, sieć należy przebudować staraniem i na koszt inwestora.
3. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
4. Istniejące stawy i rowy należy zachować, w tym rowy – jako rowy otwarte.

§ 56.1. Przez teren objęty miejscowym planem, na kierunku północ-południe przebiega elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 220kV relacji Plewiska-Piła Krzewina.

2. Wzdłuż linii, o której mowa w ust. 1, w pasie terenu o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii po obu jej stronach) nadal obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu, a w tym:
 - 1) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i innych chronionych, zwłaszcza szpitali, internatów, żłobków, przedszkoli itp., przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin na dobę, przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji obiektów i zagospodarowania działek z właścicielem linii.
3. Dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie i modernizację istniejącej linii o napięciu 220 kV relacji Plewiska-Piła Krzewina;
 - 2) przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Plewiska-Piła Krzewina na linię o napięciu 400 kV względnie na linię wielotorową, wielonapięciową.
4. Przebieg linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, wraz z pasami terenu, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określono w części graficznej.

§ 57.1. Przez teren objęty miejscowym planem przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV AFL 35 mm² do stacji transformatorowej Sarbia 4 PGR, która jest odgałęzieniem linii napowietrznej głównej SN 15 kV GPZ Czarnków-Ujście.

2. Sieć i urządzenie stacji transformatorowej, o których mowa w ust. 1, zachowuje się w stanie niezmiennym.

3. Minimalna odległość lokalizowania budynków od osi linii energetycznej 15 kV wynosi 7,5 m po obu stronach linii.
4. W przypadku kolizji zabudowy z przebiegiem sieci należy wystąpić do zarządcy sieci o określenie warunków technicznych usunięcia kolizji.

§ 58.1. Przez teren objęty miejscowym planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN80, odgałęzienie do Czarnkowa, wybudowany w 1985 r.

2. Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej, dla której pozwolenie na budowę wydano przed 10.08.1989 r. powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna odległość lokalizowanych obiektów terenowych od osi gazociągu, o którym mowa w ust. 1, wynosi 35 m.
4. Wszelkie zbliżenia, kolizje oraz ingerencje w ww. odległość podstawową, wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
5. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z sieci gazowej wysokiego ciśnienia ze strony potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadnianie pomiędzy stronami i będą zależały od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.
6. Przebieg gazociągu, o którym mowa w ust. 1, wraz z pasami terenu, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określono w części graficznej.

§ 59.1. Północno-zachodnia część terenu objętego miejscowym planem jest położona w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych – GZWP nr 127 Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie, objętego reżimem wysokiej ochrony wód OWO.

2. W obrębie folwarku Sarbia usytuowane jest ujęcie wody, które eksploatuje wody czwartorzędowe.

§ 60.1. Teren objęty miejscowym planem jest położony na granicy chronionych zlewni rzek Noteci i Warty.

2. Przedsięwzięcia lokalizowane w granicach zlewni rzek nie mogą powodować zanieczyszczeń wód podziemnych i gruntowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 61.1. Dla drogi wojewódzkiej nr 183 Sarbia – Chodzież:

- 1) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) przyjmuje się docelowe parametry techniczne właściwe dla drogi klasy G – głównej, zgodnie przepisami odrębnymi i zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, uchwalonego uchwałą Nr XLII/628/2001 z 26.11.2001 r.
2. Pas terenu o szerokości 10 m, przebiegający wzdłuż linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, licząc od jej linii rozgraniczającej, musi pozostać wolny od zabudowy i może być wykorzystany na cele poszerzenia drogi.
3. W pasie terenu usytuowanym w odległości nie mniejszej niż 10 m i nie większej niż 20 m, licząc od jej linii rozgraniczającej, zakazuje się lokalizowania budynków, natomiast dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
4. W liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania pasów postojowych i miejsc postojowych pojazdów,
 - b) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym:
 - a) celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń,
 - b) na odcinkach o przekroju ulicznym, lecz poza jezdnią,
 - c) w obrębie jezdni – celem przejścia poprzecznego.
5. Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi, określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w jej zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów rozwiązań technicznych we wznoszonych obiektach, zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.
6. Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi, od strony drogi wojewódzkiej nr 183, należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dostępność terenów objętych miejscowym planem do drogi wojewódzkiej może się odbywać wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą gminną, oznaczoną symbolem **02.KDD** lub przez istniejące zjazdy publiczne.
8. Przebudowa skrzyżowań i zjazdów publicznych wymaga zezwolenia zarządcy drogi wojewódzkiej wydanego w trakcie uzgadniania dokumentacji budowlanej.
9. Budowa i eksploatacja obiektów względnie roboty budowlane przy ich wznoszeniu nie mogą naruszać stateczności korpusu drogowego.
10. Zakazuje się urządzania nowych zjazdów na drogę wojewódzką, o której mowa w ust. 1, chyba, że inwestor uzyska zgodę zarządcy drogi na urządzenie zjazdu.
11. W drogę, o której mowa w ust. 1 włączone są:
 - 1) publiczna droga gminna **02.KDD**;
 - 2) droga wewnętrzna **04.KDW**.

§ 62. Dla drogi publicznej kategorii gminnej, oznaczonej symbolem **02.KDD**, ustala się:

- 1) tymczasowe zachowanie istniejących linii rozgraniczających;
- 2) klasę drogi dojazdowej;
- 3) docelową szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 12 m;
- 4) docelowe wyposażenie w obustronne chodniki i obustronne rowy odwadniające;
- 5) zachowanie istniejących zadrzewień i wprowadzenie nowych – na niezadrzewionych odcinkach dróg.

§ 63.1. Dla niepublicznych dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **03.KDW** do **06.KDW** ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m.

2. Drogi wewnętrzne zostaną włączone w drogi publiczne w miejscach oznaczonych w części graficznej.
3. Zasady urządzenia zjazdu z dróg wewnętrznych na drogi publiczne regulują ustalenia dla tych dróg.

§ 64.1. Ustala się wyposażenie terenów objętych miejscowym planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowe, telekomunikacyjne i elektroenergetyczne.

2. Sieci, o których mowa w ust. 1, będą realizowane na podstawie branżowych projektów budowlanych.

3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne; dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, zasilających stacje transformatorowe.
4. Podłączenie do sieci, o których mowa w ust. 1, nastąpi na warunkach określonych przez dysponentów sieci.
5. Dopuszcza się dokonywanie remontów sieci infrastruktury technicznej, w tym kablowania i przekładania sieci.
6. Dysponujący nieruchomością, przez którą przebiegają zewnętrzne sieci infrastruktury technicznej, musi umożliwić dostęp do nich celem ich bieżącego utrzymania i remontów.

§ 65. Dopuszcza się rozbudowę ujęcia wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zgodnie z zapotrzebowaniem na wodę.

§ 66.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia.

2. Jeżeli pobór mocy przedsięwzięć sytuowanych na terenach objętych miejscowym planem przekroczy możliwości zaopatrzenia z istniejących sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych nasilupowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych, zasilonych przewodem kablowym w sposób określony przez dysponenta sieci lub na terenach produkcji zwierzęcej i terenach zagrodowych – budowę stacji konsumentowych.
3. Przyłączenie odbiorców do sieci odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 67.1. Sieci telekomunikacyjne można rozwijać na warunkach określonych w § 61.

2. Warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnych lub rozbudowy istniejących sieci, zostaną podane przez ich dysponentów po określeniu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.
3. W obszarze objętym miejscowym planem nie przewiduje się sytuowania wież telefonii komórkowej.

§ 68.1. Doprowadzenie gazu do potencjalnych odbiorców może nastąpić wyłącznie w przypadku, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania gazu, a zainteresowany zawarciem umowy o przyłączenie lub umowy sprzedaży gazu spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 69. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu w wysokości 30%.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 70. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków

Henryk Mielicki

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXXV/269/2005
Rady Gminy Czarnków
z dnia 8 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia.

W dniu 22.12.2004r. do Wójta Gminy Czarnków wpłynął wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną budową fermy brojlerów kurzych w Sarbi o obsadzie 5628 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

Realizacja przedsięwzięcia planowana była na gruntach rolnych wnioskodawcy, jako zamierzenie związane z produkcją rolną na bardzo dużą skalę.

W ramach inwestycji planowano budowę 20 budynków – kurników wraz z innymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną.

Wielka skala przedsięwzięcia wywołała bardzo duży sprzeciw społeczny miejscowej ludności, a także mieszkańców z okolicznych miejscowości oraz Stowarzyszenia Ekologicznego Przyjaciół Ziemi Nadnoteckiej.

W związku z tym, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono i przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Czarnków podjęła uchwałę nr XXVI/200/2005 z dnia 27 stycznia 2005 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia, powierzając tym samym Wójtowi Gminy Czarnków sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi.

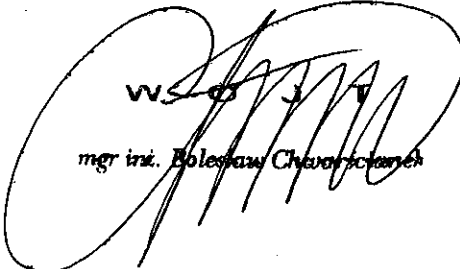
Wójt Gminy stosownie do art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadził procedurę opracowania planu.

Wynikiem tego jest plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Sarbia.

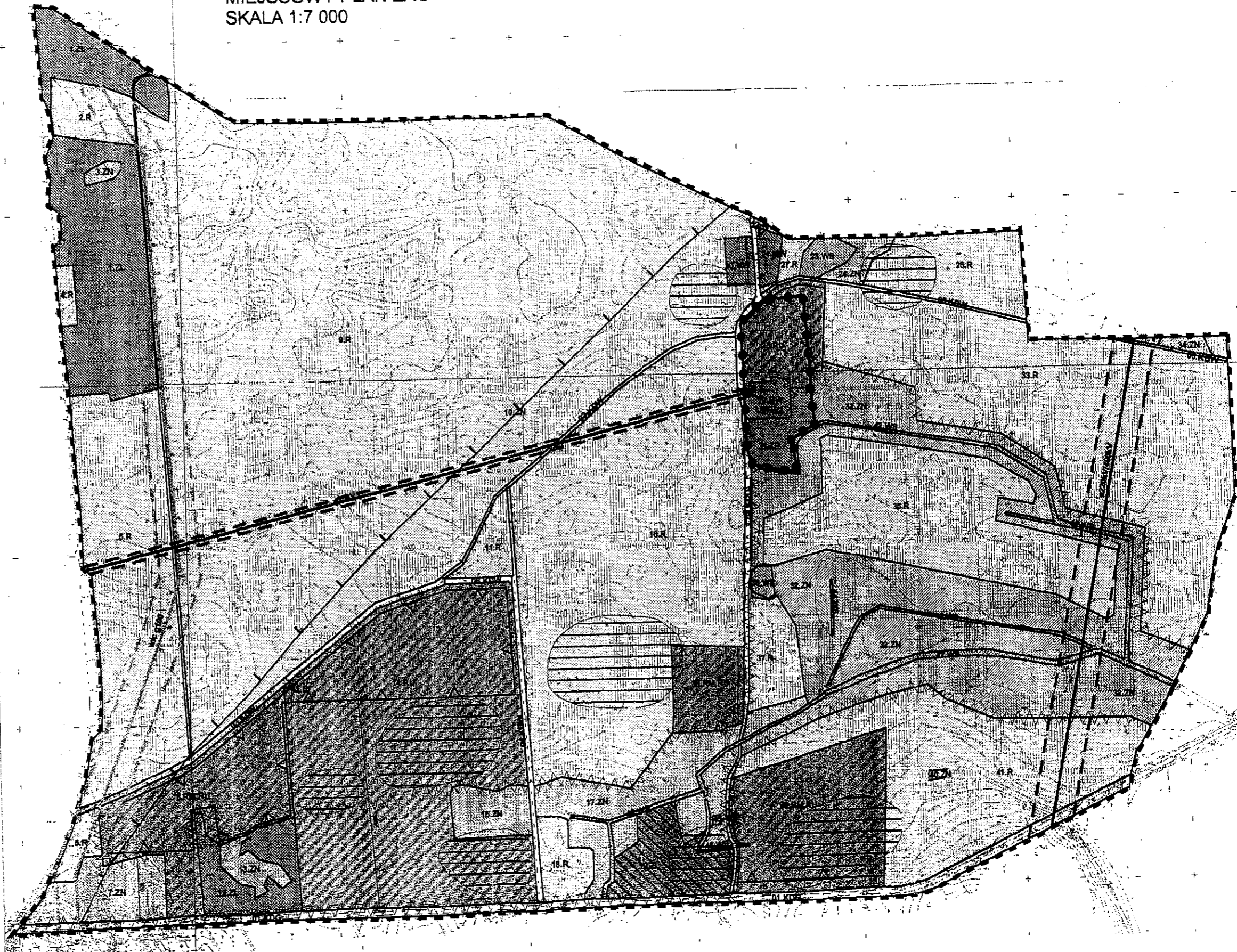
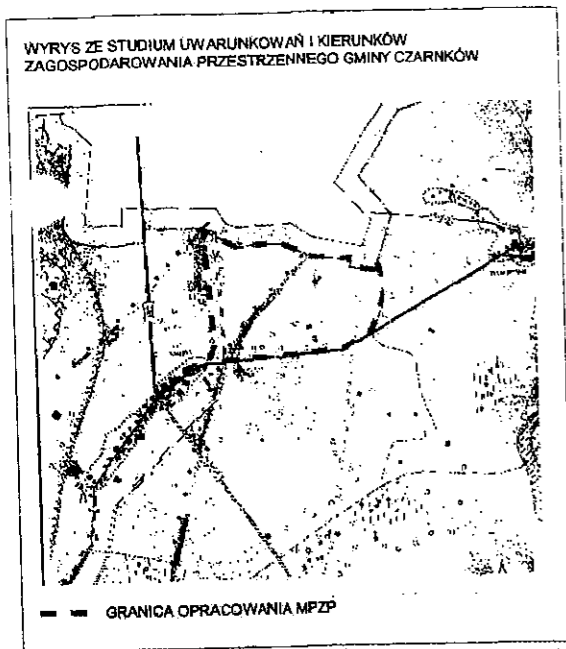
W planie zostały wyznaczone nowe tereny związane z produkcją rolną, zwierzęcą w określonej wielkości.

Ustalenia planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków dla obszaru objętego niniejszym planem.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.


mgr inż. Bolesław Chwałczak

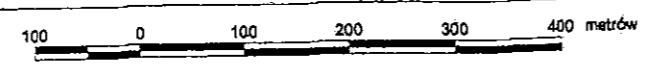
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNKÓW NA OBSZARZE WSI SARBIA
SKALA 1:7 000



- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICA ZESPÓŁU POLYWARCZNEGO Z OGRODEM DWORSKIM
 - GRANICE ŁĄCZNIKA EKOLOGICZNEGO
 - GRANICA ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZW NR 127
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH HOZOWLANICH
 - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH HOZOWLANICH BEZ PRAWA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - TERENY LASÓW I DOLESIEŃ
 - TERENY ROLNICZE
 - TERENY WÓG POWIERZCHNIOWYCH
 - TERENY UJĘĆ WODY
 - STACJA TRANSFORMATOROWA
 - KDG PUBLICZNE DROGI GŁÓWNE
 - KDD PUBLICZNE DROGI DOJAZDOWE
 - KDw DROGI WEWNĘTRZNE
 - LINIA ENERGETYCZNA WN 220 kV I SN 15 kV ORAZ PLANOWANA WN 400 kV ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA
 - GAZOCIĄG W100 ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

OPRACOWANIE
mgr inż. Daria Ziernikowska
(szesnastki ZD(U-180))
Olga Motzka
Łukasz Sobótka

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 109/10
RADY GMINY CZARNKÓW Z DNIA 14.12.2010



Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków
Henryk Mielicki

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXV/269/2005
Rady Gminy Czarnków
z dnia 8 grudnia 2005 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiany: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), Rada Gminy Czarnków rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

I. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia wniesiono dwie uwagi przez spółkę:

**Produkcja-Handel-Usługi „ROL-BIG” Sp. z o.o. w Brzeźnie,
ul. Parkowa 1, 64-700 Czarnków**

II. Uwaga nr 1 wniesiona pismem z dnia 30.11.2005 r.

1. Nieruchomość, której dotyczy uwaga:
tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych bez prawa zabudowy zagrodowej – działki o nr ewid. 55 i 43/2.
2. Wnoszący wnosi następujące zastrzeżenia:
 - 1) projekt przeznacza pod rozbudowę gospodarstwa hodowlanego działkę o nr ewid. 55, która charakteryzuje się glebami klasy IIIb, IVa, IVb – najlepszymi w kompleksie; gleb tej klasy Spółka posiada bardzo mało;
 - 2) teren jest zbyt falisty – wymagać będzie bardzo kosztownej niwelacji i przygotowania pod budowę;
 - 3) sąsiedztwo ruchliwej drogi wojewódzkiej Chodzież-Czarnków, stwarza zagrożenie przenoszenia, przez poruszające się po niej pojazdy, wirusów oraz innych czynników chorobowych z obszarów drugich;
 - 4) sąsiedztwo rolnika indywidualnego oraz fakt, że grunty działki o nr ewid. 55 są własnością ANR stwarzają zagrożenie, że wnioskodawca nie będzie mógł realizować przedsięwzięcia na tym terenie;
 - 5) zbyt duża odległość od rurociągu gazowego – nośnika energii, ogranicza możliwość rozbudowy stacji redukcyjnej;

- 6) proponuje się przeniesienie, zarówno planowanego gospodarstwa hodowlanego jak i istniejącego ośrodka produkcyjnego na działce o nr ewid. 29/2, w jedno miejsce, na tereny korzystniej usytuowane i o niskiej bonitacji gleb. Warunki te spełnia fragment działki o nr ewid. 43/2, na gruntach rolnych klasy VI.

III. Uwaga nr 2 wniesiona pismem z dnia 01.12.2005 r.

1. Nieruchomość, której dotyczy uwaga:
tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych bez prawa zabudowy zagrodowej – działka o nr ewid. 55.
2. Wnoszący wnosi o zmianę w projekcie dopuszczalnego poziomu produkcji i jego zwiększenie z 250 DJP do 500 DJP z powodów ekonomicznych.

IV. Uwagi nie zostają uwzględnione

Uzasadnienie

W projekcie miejscowego planu zaproponowano zrównoważoną w stosunku do środowiska przyrodniczego i jego dotychczasowej degradacji, dostosowaną do warunków geograficzno-przestrzennych oraz uwzględniając aspekt społeczny – maksymalną, możliwą do zaakceptowania przez lokalne społeczności wielkość obsady planowanych gospodarstw i ośrodków hodowlanych. Jednocześnie – w danym obszarze – jednie słuszne pod kątem poprawności kształtowania przestrzeni, we wszystkich aspektach tej poprawności, usytuowanie ferm hodowlanych.

1. Uzasadnienie odmowy dot. uwagi nr 1:

- ad. 1) na terenach objętych miejscowym planem, a znajdujących się w posiadaniu Spółki występują grunty rolne o zróżnicowanej bonitacji gleb. Zdecydowaną większość stanowią, wzajemnie się przenikające, gleby klasy IV i V. Gleby klasy IIIb występują w jednym miejscu na terenie działki 55, ale ich powierzchnia (poniżej 1 ha) w stosunku do całej powierzchni terenu objętego analizą jest niewielka, a w związku z tym wyłączenie ich z upraw ma mniejsze znaczenie niż wyłączenie dużych areałów powierzchni gleb tej klasy;
- ad. 2) cały analizowany teren jest porównywalnie falisty i wymagać będzie określonych nakładów na jego niwelację i przygotowanie pod budowę;
- ad. 3) droga wojewódzka Chodzież-Czarnków stanowi południową granicę obszaru objętego planem i leży na kierunku występowania najczęstszych wiatrów; sąsiedztwo drogi, stwarza zagrożenie zarówno dla terenów bezpośrednio do niej przylegających jak i położonych kilkaset metrów dalej, tak więc niezależnie od lokalizowania fermy będzie na nią wpływać,

- ad. 4) sąsiedztwo terenu o tym samym przeznaczeniu nie stwarza ograniczeń dla danego terenu;
- ad. 5) odległość od rurociągu gazowego jest w obu przypadkach, jeśli nie taka sama, to porównywalna i nie miałaby wpływu na możliwości jego wykorzystania ani nie spowodowałaby wzrostu kosztów inwestycji.

2. Uzasadnienie odmowy dot. uwagi nr 2:

Niepodważalnym jest argument wnoszącego uwagę, iż przedsięwzięcia duże mogą być dla określonych jednostek gospodarczych ekonomiczniejsze niż mniejsze. Ekonomiczna strona lokalizacji inwestycji jest również ważką przesłanką w określaniu przeznaczenia terenów. Nie może jednak stanowić argumentu głównego, przeważającego i wyłącznego, przesądzającego o zagospodarowaniu terenu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego.

Obecny stan środowiska północno-wschodniej części gminy to głównie wynik przekształceń związanych z rozwojem rolnictwa i osadnictwa. Rozwój rolnictwa, osadnictwa i komunikacji naruszył równowagę ekologiczną omawianego fragmentu Sarbi i spowodował utratę części walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Wraz z rozważaną lokalizacją fermy drobiu radykalnie obniży się standard życia w tej części gminy. Pomimo pozornie korzystnego usytuowania w stosunku do głównej istniejącej zabudowy Sarbi (po zawietrznej) zagrożone jest bezpieczeństwo ekologiczne jej mieszkańców, a szczególnie niewielkiej enklawy zabudowy położonej przy folwarku oraz sąsiednich: Marunowa, i Bronisławek. Korzyści, jakie daje hodowla wielostadna, wiążą się z dużym zanieczyszczeniem środowiska, związanym głównie z emisją odoroczynnych związków organicznych. Neutralizacja, czy choćby częściowe ograniczenie uwalniania się zapachowych i toksycznych substancji gazowych jest szczególnie trudne. Pomijając szeroką gamę zanieczyszczeń płynnych typu gnojówka czy gnojowica i odpadów stałych (oraz ich korzystny z rolniczego punktu widzenia wpływ na walory użytkowe gleb lub niekorzystny ze względu na ogromne skażenie środowiska), deponowanych m.in. w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi jest zdecydowanie niepożądane. Niezależnie od olbrzymiej uciążliwości odorowej, emisji toksycznych związków organicznych (m.in.

węglowodorów aromatycznych: benzenu, toluenu, ksylenu i pochodnych oraz aldehydów), gazów (m.in. amoniaku, metanu i siarkowodoru), emisji mikrobiologicznych, a w końcu wszechobecnych much, zastrzeżenia budzi ewentualna koncentracja ferm. Warstwa piasków pokrywowych jest cienka a ich trudno przepuszczalne podłoże ułatwia spływ zanieczyszczeń w kierunku Kanału Marunowskiego. Specyficzne warunki anemometryczne, spowodują przemieszczanie się chmury zanieczyszczeń gazowych i mikrobiologicznych nad tereny zabudowy mieszkaniowej Folwarku Sarbia i Marunowa.

Ewentualna lokalizacja ferm o proponowanej wielkości w tym miejscu, stanowi kolizję z istniejącą zabudową mieszkaniową, turystycznym i ekologicznym charakterem przyległych terenów leśnych oraz zagrożenie dla zdrowia ludzi i może być postrzegane jako potencjalna katastrofa ekologiczna, bo nie ma technologii, która umożliwiłaby współistnienie tych wszystkich funkcji, a jeśli nawet, to widząc choćby obecnie funkcjonujące fermy nie można założyć, że zrobione będą wszelkie możliwe zabezpieczenia chroniące środowisko i nasze zdrowie.

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków
Henryk Mielicki

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/269/2005
Rady Gminy Czarnków
z dnia 8 grudnia 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Sarbia, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiany: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, Nr 45 poz. 391, Nr 65 poz. 594) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Zestawienie zadań wynikających z ustaleń planu
wraz z szacunkową ich wartością wg cen obecnych

Rodzaj inwestycji	Zakres rzeczowy w sztukach, mb lub m ²	Cena jednostkowa w zł	Wartość
Kanalizacja deszczowa	Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej w związku z uchwaleniem miejscowego planu		
Kanalizacja sanitarna	Nie przewiduje się budowy kanalizacji sanitarnej w związku z uchwaleniem miejscowego planu		
Wodociąg	Nie przewiduje się budowy wodociągu w związku z uchwaleniem miejscowego planu		
Drogi: Nawierzchnie jezdni Chodniki Zieleń, skarpy, rowy	Nie przewiduje się budowy dróg w związku z uchwaleniem miejscowego planu		
Razem			

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji

W związku z uchwaleniem miejscowego planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków

Henryk Mieluński