



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2017 r.

Poz. 4974

UCHWAŁA NR XXXIX/325/2017 RADY GMINY CZARNKÓW

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Czarnków uchwała, co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 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.).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki) zwany dalej „planem”.

3. Załączniki do 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 Zanotecki);
- 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.

4. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno – usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem usług na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;
- 7) szerokości frontowej działki - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony dojazdu;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) 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 terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM;
- 4) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT;
- 5) tereny zieleni z dopuszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 7) teren drogi publicznej – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 8) teren drogi publicznej – droga klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 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 uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i remontu budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych, w tym dróg przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,4 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem pkt 6;

- 6) zakaz budowy ogrodzeń betonowych od strony dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych, w tym dróg przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
- 7) zakaz tablic reklamowych, urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) dopuszczenie wolno stojących szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny nie większej niż 1 m^2 i wysokości całkowitej nie większej niż 2,0m od poziomu terenu, z uwzględnieniem lit. b, c, d, e, f,
 - b) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych montowanych na budynkach z uwzględnieniem lit. c,
 - c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na budynkach nie mogą przewyższać całkowitej wysokości budynku,
 - d) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - e) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwości dla użytkownika dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych, w tym dróg przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem w tym utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,
 - f) lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych wymaga zachowania właściwych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, w tym dróg przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 2,0 m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, z uwzględnieniem pkt 10 oraz §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu dla dróg, zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe, wód powierzchniowych śródlądowych, ujęć wody bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7.

§ 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:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu oraz wód powierzchniowych;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7, 8;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

- d) w przypadku lokalizacji na terenie UT hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 10) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych określonych na rysunku planu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 - specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Noteci PLH300004 poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) na terenach: 2RM, 1UT, 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS, 1KDGP, 1KDW, 3KDW uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), określonego na rysunku planu z uwzględnieniem, że obszar ten nie dotyczy terenów WS, koryt rzecznych oraz zbiorników wód stojących;
- 5) na terenach: 2RM, 1UT, 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS, 1KDGP, 1KDW, 3KDW uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem, że obszar zagrożony powodzią nie dotyczy terenów WS, koryt rzecznych oraz zbiorników wód stojących z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) na terenach: 2RM, 1UT, 1Z/WS, 2Z/WS, 4Z/WS, 1KDGP, 1KDW, 3KDW uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem, że obszar zagrożony powodzią nie dotyczy terenów WS, koryt rzecznych oraz zbiorników wód stojących, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) na terenach określonych w pkt 5, 6, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, a także możliwość odstępstwa od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;

- 8) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć)” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;
- 4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych wód powierzchniowych śródlądowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 7) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwości dla użytkownika drogi IKDGP w tym utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem §20 pkt 1 lit a;
- 2) na terenie pasa dróg, za wyjątkiem drogi IKDGP, należy przewidzieć nieutwardzony pas o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m z przeznaczeniem na sieci elektroenergetyczne;
- 3) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności na włączeniach dróg do drogi IKDGP;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym miejsca w garażach:
 - a) na terenach MN/U:
 - dla funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku;
 - b) na terenie MW nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - c) na terenie RM nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - d) na terenach UT:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku;

7) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbioru i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7 przy ustaleniu że zbiorniki bezodpływowe należy lokalizować poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
 - a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
 - b) z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 6) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 7) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7;
- 9) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o powierzchni 0,88 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego albo garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego albo usługowo - garażowo - gospodarczego;
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,

- c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit. f:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 9,50m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowo - garażowo - gospodarczego: do 6,0m,
 - f) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w lit. e dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą wysokość maksymalną budynku,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
 - j) nachylenie połączeń dachowych z uwzględnieniem lit. k:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego o jednej kondygnacji: 30° - 45°,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego o dwóch kondygnacjach: 35° - 45°,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowo - garażowo - gospodarczego: 25° - 45°,
 - k) dla istniejących budynków o nachyleniu połączeń dachowych innym niż ustalonym w lit. j, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącego nachylenia połączeń dachu,
 - l) kolor pokrycia dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - m) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki, należącym do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3, 4:
- a) na terenie 1MN/U nie mniejszej niż 1000,0m² z uwzględnieniem lit. e,
 - b) na terenie 2MN/U nie mniejszej niż 1000,0m², nie więcej niż 4 działki z uwzględnieniem lit. e
 - c) na terenie 3MN/U nie mniejszej niż 1500,0m², nie więcej niż 1 działkę z uwzględnieniem lit. e,
 - d) na terenie 4MN/U nie mniejszej niż 2000,0m², nie więcej niż 1 działkę z uwzględnieniem lit. e,
 - e) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki: nie mniejszą niż 20,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przylegających do placu do nawracania drogi wewnętrznej dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) do terenu 1MN/U ustala się dostęp z drogi 1KDD,
 - b) do terenu 2MN/U, 3MN/U ustala się dostęp z drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) do terenu 4MN/U ustala się dostęp z przylegającej do działki drogi 1KDGP poprzez istniejący zjazd,
 - d) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 6 lit. a, pkt 7;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni 0,32ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, bez prawa budowy kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastrzeżeniem, że przy odbudowie należy uwzględnić nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
 - c) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 120m² łącznie dla nowych budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit. g:
 - budynku mieszkalnego: do 12,0m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 5,0 m,
 - g) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w lit. f dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą wysokość maksymalną budynku,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 3,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
 - i) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. k: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - k) nachylenie połaci dachowych z uwzględnieniem lit. l:
 - budynku mieszkalnego: 35° - 45°,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 30° - 45°,
 - l) dla istniejących budynków o geometrii dachów innej niż ustalonej w lit. j oraz o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w lit. k, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącej geometrii dachu oraz nachylenia połaci dachu,
 - m) kolor pokrycia dachu budynku mieszkalnego w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 3000,0m², nie więcej niż 1 działkę, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3 i 4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki: nie mniejszą niż 30,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4;

- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przylegającej do działki drogi 1KDGP, poprzez istniejący zjazd,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 6 lit. b, pkt 7;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 16. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o powierzchni 1,85ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM ustala się z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku inwentarskiego, jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego z dopuszczeniem usług agroturystycznych oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: do 9,50m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2 z dopuszczeniem dodatkowo poddasza nieużytkowego,
 - g) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
 - i) nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji: 30° - 45°,
 - budynków mieszkalnych o dwóch kondygnacjach: 35° - 45°,
 - wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich, usług agroturystyki: 30° - 45°,
 - j) kolor pokrycia dachu budynków w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) do terenu 1RM ustala się dostęp przez teren drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do terenu 2RM z drogi 1KDGP przez istniejący zjazd oraz z drogi 3KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 6 lit. c, pkt 7;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 17. Dla terenu usług turystycznych, o powierzchni 0,63ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT ustala się z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budynków usług turystycznych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych,
 - b) dopuszczenie w budynkach wymienionych w lit. a jednego lokalu mieszkalnego celem obsługi usług turystycznych,

- c) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit. g: nie wyżej niż 9,50m,
 - g) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w lit. f dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą wysokość maksymalną budynku,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - i) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. l: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
 - k) nachylenie połączeń dachowych z uwzględnieniem lit. l:
 - budynków usługowych o jednej kondygnacji: 30° - 45°,
 - budynków usługowych o dwóch kondygnacjach: 35° - 45°,
 - wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 30° - 45°,
 - l) dla istniejących budynków o geometrii dachów innej niż ustalonej w lit. j oraz o nachyleniu połączeń dachowych innym niż ustalonym w lit. k, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącej geometrii dachu oraz nachylenia połączeń dachu,
 - m) kolor pokrycia dachu budynków usługowych w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - n) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki, należącym do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 2000,0m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki i szerokości frontu działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z drogi 1KDGP przez istniejący zjazd oraz z drogi 3KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 6 lit. d, pkt 7;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.
- § 18.** Dla terenów zieleni z dopuszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych o powierzchni 7,18ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS ustala się z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) a) dopuszczenie lokalizacji zieleni, stawów rybnych, wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 80% powierzchni terenu,

- d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) do terenu 1Z/WS należy zapewnić dostęp z drogi 1KDW przez teren 1WS, zgodnie z przepisami odrębnymi lub przez istniejące zjazdy z drogi 1KDGP,
 - b) do terenu 2Z/WS należy zapewnić dostęp z drogi 1KDW przez teren 2WS, zgodnie z przepisami odrębnymi lub przez istniejące zjazdy z drogi 1KDGP,
 - c) do terenu 3Z/WS należy zapewnić dostęp z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do terenów 4Z/WS należy zapewnić dostęp z drogi 3KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych o powierzchni 1,28ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnej, przejść dla pieszych, pomostów, przepustów,
 - b) na terenie 1WS, 2WS, 4WS dopuszczenie budowy mostu o szerokości do 10,0m stanowiącego dojazd do pojedynczej działki,
 - c) zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z przylegających do terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 20. Dla terenów dróg o powierzchni 3,01ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się z uwzględnieniem §8 pkt 4, 5, 6, 7:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDGP:
 - lokalizację drogi publicznej – drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - zakaz lokalizacji nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi, o ile właściwy zarządca drogi nie ustali inaczej,
 - zakaz lokalizacji parkingów, miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejść poprzecznych lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń, o ile właściwy zarządca drogi nie ustali inaczej,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - lokalizację drogi publicznej – drogi dojazdowej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW:
 - lokalizację drogi wewnętrznej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 1 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czarnków
(-) Janusz Wielgosz



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/325/2017
Rady Gminy Czarnków
z dnia 22 czerwca 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZARNKÓW

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo (Czarnków Zanotecki)

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 poz. 1073) 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).
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/325/2017
Rady Gminy Czarnków
z dnia 22 czerwca 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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), 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. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Czarnków rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej KDD przewidzianej w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.