

**Uchwała Nr LII/388/10  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 10 listopada 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Czarnków na obszarze wsi Zofiowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zmiana: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218, Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Dz.U. Nr 223 poz.1458, Dz.U. z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz. 1241, Dz.U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413, Dz.U. z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043),

Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony drogą powiatową nr 1326P, drogą gminną nr 180328P oraz drogami wewnętrznymi (dz. nr ewid. 35/2 i nr ewid.76).

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Zofiowo, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2.1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze oraz zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalenia oraz ponownego podziału nieruchomości.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

4. Wieś Zofiowo, w tym obszar objęty planem, znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz obszarze Natura 2000 „Dolina Noteci” (PLH300004).

**§3.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zieleni naturalnej, częściowo urządzonej, stanowiące integralne części nieruchomości mieszkaniowych, oznaczenie na rysunku – Z;
- 3) teren drogi lokalnej (droga powiatowa 1326P), oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 4) tereny gminne dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 5) teren istniejącej wieżowej elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczenie na rysunku – E;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym, a dla wyróżnionych działek budowlanych, dla których, na wyznaczonym terenie, obowiązują różne zasady zagospodarowania – symbolem „mn” oraz cyfrą.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w ust. 1 pkt 1 oraz integralne części nieruchomości, o których mowa w ust.1 pkt 2 (tereny zieleni naturalnej, częściowo urządzonej), należą do rodzaju terenów, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu dla rodzaju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Na całym obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości 50,0 m i przekraczających wysokość 50,0 m od poziomu terenu, wymagających stosownych zgód wynikających z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§4.1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące linie zabudowy, służące usytuowaniu głównej bryły budynków; przed obowiązującą linią mogą znajdować się okapy, ryzality, wykusze, obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy, w odległości nieprzekraczającej 3,0 m od linii rozgraniczającej działkę;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków na działce i obejmują elementy zaliczane do kubatury brutto budynku;
- 3) obowiązująca lokalizacja budynku przy granicy działki sąsiedniej (budynki gospodarcze z zabudowie bliźniaczej); dla zabudowy bliźniaczej budynków gospodar-

czych wymagana jest realizacja, na obu sąsiednich działkach, budynków o tej samej wysokości kalenicy i okapu – od poziomu terenu, powierzchni zabudowy, nachyleniu połaci dachowych i rzędnej podłogi parteru;

- 4) wymagany kierunek przeważającej kalenicy w budynku dotyczy kształtowania przeważającej kalenicy w budynku oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku; powyższe nie wyklucza jednoczesnego zastosowania innych kierunków nachyleń w części elementów połaci dachowych, służących kształtowaniu formy architektonicznej budynku.
- 5) wymagana zasada obsługi komunikacyjnej ze wskazanej drogi;
- 6) nieprzekraczalne ogrodzenie działki budowlanej;
- 7) zakaz zjazdu z drogi publicznej.

2. O ile dla wyznaczonych działek nie określono wymaganej zasady obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust.1 pkt 5, wjazd na działkę ustala się z dróg zapewniających dostęp, w zależności od sposobu zagospodarowania działki.

**§5.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §3 ust.1 pkt 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MN1 – przeznaczony do zabudowy na jednej działce budowlanej – jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym, z garażem i pomieszczeniami gospodarczymi w kubaturze budynku lub w części dobudowanej do budynku, spełniającym następujące warunki:
  - a) wysokość II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 40° lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 40°,
  - b) geometria dachu dwuspadowa o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych,
  - c) poziom podłogi parteru co najmniej 0,30 m od rzędnej drogi zapewniającej dojazd do budynku i nie wyżej niż 0,60 m od poziomu drogi,
  - d) dla części dobudowanej nie ustala się poziomu podłogi parteru; w formie architektonicznej należy zachować kąt nachylenia połaci i kierunek kalenicy zgodny z bryłą budynku mieszkalnego; dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego i wysokości nieprzekraczającej 3,0 m od poziomu terenu, z obowiązkową attyką w elewacji frontowej (zakaz spadku połaci dachowej w kierunku drogi),
  - e) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 45% powierzchni ograniczonej liniami zabudowy,
  - f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 40% powierzchni działki;
- 2) teren MN2 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością podziału działek nr ewid. 66/1 i 67, zgodnie z zasadą określoną na rysunku. Na każdej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy, z wyłączeniem działki oznaczonej – „mn1”, dla której obowiązują ustalenia jak dla terenu MN1. Dla istniejących budynków obowiązuje zachowanie istniejącej formy architektonicznej, zakaz zmiany geometrii dachu oraz nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych. Dla nowej zabudowy na działce nr ewid. 67 („mn2”) obowiązuje forma budynku, wysokość kalenicy od poziomu terenu oraz nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym; ponadto ustala się:

- a) dopuszczenie zabudowy na działce „mn2” – przy granicy działki, budynkiem gospodarczym ze stropodachem płaskim o wysokości nieprzekraczającej 3,50 m od poziomu terenu i powierzchni zabudowy nie większej niż 25,0 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego nieprzekraczającą 150% powierzchni budynku istniejącego na działce,
  - c) dopuszczenie zabudowy jednym budynkiem mieszkalnym spełniającym wymagania jak dla nowej zabudowy na działce „mn2” – na działkach 68/1 i 68/2,
  - d) powierzchnię zabudowy na działkach zabudowanych wg stanu istniejącego, a dla nowej zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki oraz powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącą co najmniej 40% powierzchni działki;
- 3) teren MN3 – przeznaczony do zabudowy na trzech działkach budowlanych, z zastosowaniem:
- a) realizacji na każdej działce jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 40° lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, usytuowanym kalenicowo do drogi, z poziomem posadowienia podłogi parteru 0,60 m od poziomu chodnika,
  - b) realizacji na działce oznaczonej „mn1” – wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30,0 m<sup>2</sup>, a na działkach oznaczonych „mn2” – budynku gospodarczego bliźniaczego, o jednakowej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej, na każdej działce – 25,0 m<sup>2</sup>, jednakowej wysokości kalenicy, nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu i nachylenia połaci dachowych co najmniej 15°, z wysuniętymi z lica budynku - okapami,
  - c) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% terenu ograniczonego liniami zabudowy oraz co najmniej 40% działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 4) teren MN4 – przeznaczony do zabudowy na jednej działce budowlanej – jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym, z garażem i pomieszczeniami gospodarczymi w kubaturze budynku lub w części dobudowanej do budynku spełniającym następujące warunki:
- a) wysokość II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dachem czterospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym czterospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° (poddasze nieużytkowe),
  - b) poziom podłogi parteru co najmniej 0,30 m od rzędnej drogi zapewniającej dojazd do budynku i nie wyżej niż 0,60 m od poziomu drogi,
  - c) dla części dobudowanej nie ustala się poziomu podłogi parteru; w formie architektonicznej należy zastosować formę dachu spójną z formą części mieszkalnej budynku,
  - d) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 60% powierzchni ograniczonej liniami zabudowy,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 40% powierzchni działki;
- 5) teren MN5 – przeznaczony do zabudowy na czterech działkach budowlanych, z zastosowaniem:
- a) realizacji, na każdej działce, jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dachem czterospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°

- lub I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym czterospadowym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° (poddasze nieużytkowe),
- b) jednego budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego bliźniaczego, o jednakowej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej, na każdej działce – 35,0 m<sup>2</sup>, jednakowej wysokości kalenicy nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu i nachyleniu połaci co najmniej 15°, z wysuniętymi z lica budynku - okapami,
  - c) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% powierzchni ograniczonej liniami zabudowy,
  - d) powierzchni terenu biologicznie czynnego stanowiącej co najmniej 40% powierzchni działki;
- 6) teren MN6 – przeznaczony do zabudowy na jednej działce budowlanej – dwoma budynkami, w tym jednokondygnacyjny budynek mieszkalny wolno stojący, z zastosowaniem wysokości i formy dachu jak w budynku istniejącym na działce nr ewid. 79 oraz budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy, o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem o nachyleniu połaci co najmniej 15°, z wysuniętymi z lica budynku – okapami; ponadto dla zabudowy obowiązuje powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 33% powierzchni ograniczonej liniami zabudowy. Nie określa się powierzchni terenu biologicznie czynnego, którą zapewnia teren zieleni (Z), stanowiący integralną część nieruchomości;
- 7) teren MN7 – istniejącej zabudowy na działce nr ewid. 79 oraz dopuszczalnej zabudowy na działce nr ewid. 75/1, z zastosowaniem warunków jak dla terenu MN6.

2. Wyznaczone tereny zieleni naturalnej częściowo urządzonej, stanowiące integralne części nieruchomości mieszkaniowych, są wyłączone zabudowy budynkami, z dopuszczalną realizacją:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §7 ust.1 pkt 6;
- 2) obiektów małej architektury oraz architektury ogrodowej.

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę z sieci wiejskiej oraz docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych;
- 2) wymagania odnoszące się do ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej – przed hałasem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na istniejących drogach;
- 3) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 4) wymagane standardy zabudowy, w tym powierzchni biologicznie czynnej oraz ochronę rzeźby terenu i istniejących zadrzewień;
- 5) ochronę dziedzictwa archeologicznego.

2. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na całym obszarze objętym planem, wymagane jest uzgadnianie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu – z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych, do czasu realizacji oczyszczalni ścieków we wsi Gajewo – do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do punktów zlewnych istniejących oczyszczalni ścieków komunalnych;
- 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – z zastosowaniem retencji powierzchniowej, spełniającej wymogi ochrony środowiska wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z powierzchni utwardzonych, w przypadku ich zanieczyszczenia – z zastosowaniem urządzeń oczyszczających ścieki opadowe przed ich wprowadzeniem do środowiska;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejących sieci, zgodnie z warunkami dostawcy;
- 5) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisją substancji do powietrza, spełniających wymogi ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem;
- 6) dopuszczalną realizacją innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą wyznaczonych terenów.

2. Na obszarze objętym planem zachowuje się przebieg istniejących linii elektroenergetycznych 15kV i ustala obowiązek służebności dostępu eksploatacyjnego na działkach, na których zlokalizowane są linie. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, przez które przebiegają istniejące linie energetyczne średniego napięcia winno spełniać ograniczenia wynikające z Polskiej Normy, odnoszącej się do elektroenergetycznych linii napowietrznych – projektowanie i budowa, z uwzględnieniem ich oddziaływania na środowisko.

3. W związku z tym, że teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne wymienione w ust.1 pkt 1, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Zagospodarowanie odpadów wytwarzanych, na obszarze objętym planem, nastąpi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie. W związku z wymaganą miejscowo deniwelacją terenów – masy ziemne na terenach: MN3, MN5 i MN6 mogą być wykorzystane dla ukształtowania powierzchni wyznaczonych działek budowlanych.

**§8.1.** Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi publiczne, o których mowa w §1 ust. 2.

2. Ponadto dostęp do wyznaczonych terenów zapewniają następujące drogi wewnętrzne:

- 1) KDW1 – poszerzenie istniejącej drogi (dz. nr ewid. 35/2 – poza obszarem planu), łączącej drogę dojazdową KD-D i lokalną KD-L;
- 2) KDW2 – istniejąca droga ewidencyjna (dz. nr ewid. 76), z poszerzeniem pasa drogowego, służąca obsłudze wyznaczonych działek budowlanych, zapewniająca dostęp do terenów i urządzeń infrastruktury technicznej poza planem;

