

**Uchwała Nr LII/389/10
Rady Gminy Czarnków
z dnia 10 listopada 2010r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej.**

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 uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony ul. Gębicką (droga powiatowa nr 1341P), cmentarzem (dz. nr ewid. 149), rozgraniczeniem działek nr ewid. 150/ i 143/2 oraz ul. Czarnkowską (droga wojewódzka nr 182) w Brzeźnie.

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 Brzeźno w rejonie ulicy Gębickiej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków, stanowiące załącznik nr 2 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) zasad i warunków scalenia oraz ponownego podziału nieruchomości.

- §3.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z dopuszczeniem usług rekreacyjnych w gospodarstwach agroturystycznych, oznaczenie na rysunku – RM;
 - 3) teren istniejących urządzeń odbioru ścieków komunalnych (przepompownia), oznaczenie na rysunku – Ks;
 - 4) pasy istniejącej infrastruktury technicznej, oznaczone:
 - a) Ki – stanowiące wydzieloną przestrzeń z dostępem eksploatacyjnym,
 - b) Ki1 – wymagane służebności dostępu eksploatacyjnego do istniejących sieci podziemnych, na terenach o innym przeznaczeniu, określonym w uchwale;
 - 5) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
 - 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczenia na rysunku – KD-W;
 - 7) poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej (skrzyżowanie drogi powiatowej nr 1341P z drogą wojewódzką nr 182), oznaczenie na rysunku KD-Z;
 - 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku – Z.

2. Tereny zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, stanowią tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) dla zabudowy zagrodowej (RM).

3. Na całym obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości 50,0 m i przekraczających wysokość 50,0 m od poziomu terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

- §4.** 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;
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące wszystkich budynków na działce i obejmujące elementy zaliczane do kubatury brutto budynku;
 - 3) wymagany kierunek przeważającej kalenicy w budynku;
 - 4) zasada obsługi komunikacyjnej.

§5.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MN1 – z integralnymi częściami nieruchomości obejmującymi wyznaczone tereny: RM1, Ki1, Z – przeznaczony do zagospodarowania, z zastosowaniem:
 - a) zabudowy na terenie MN1 dwoma budynkami wolno stojącymi:
 - mieszkalnym, o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym (poddasze nieużytkowe) lub II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej i dachu o nachyleniu jak w budynku mieszkalnym,

- b) zakazu budowy przy granicy działki,
 - c) wymaganej służebności dostępu do istniejących sieci uzbrojenia podziemnego (Ki1),
 - d) wymaganego nasadzenia zieleni izolacyjnej szpalerowej (Z),
 - e) dla terenu RM1 – dopuszczalnej zabudowy jednym budynkiem gospodarczym o powierzchni nieprzekraczającej 100,0 m², służącego gospodarce rolnej wyznaczonego terenu;
- 2) teren MN2 – zabudowany na dwóch działkach budowlanych, z zastosowaniem:
- a) zakazu realizacji nowych budynków,
 - b) dopuszczalnej rozbudowy w poziomie – budynków istniejących,
 - c) zakazu nadbudowy budynków istniejących, z wyłączeniem zmiany formy stropodachu płaskiego w budynkach mieszkalnych – na dach stromy bez poddasza użytkowego,
 - d) dopuszczalnej zabudowy gospodarczej przy granicy działek, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) teren MN3 – przeznaczony do zagospodarowania na jednej działce budowlanej, z zastosowaniem:
- a) zabudowy dwoma budynkami:
 - mieszkalnym – I ÷ II kondygnacji nadziemnych, nawiązującym w formie i wysokości do budynku mieszkalnego na terenie RM3,
 - gospodarczym o wysokości I kondygnacji nadziemnej,
 - b) zakazem budowy przy granicy działki;
- 4) teren MN4 – przeznaczony do zagospodarowania i nowej zabudowy na czterech działkach, z zastosowaniem:
- a) budowy na każdej działce dwóch budynków:
 - mieszkalnego wolno stojącego o wysokości I ÷ II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym,
 - gospodarczego, w zabudowie bliźniaczej (zabudowa przy granicy) o wysokości I kondygnacji nadziemnej,
 - b) kalenicowego usytuowania wszystkich budynków w stosunku do drogi,
 - c) mało zróżnicowanej wysokości kalenicy od poziomu terenu na wszystkich działkach, nieprzekraczającej 0,50 m,
 - d) zbliżonej kolorystyki pokryć dachowych na wszystkich budynkach.

2. Dla wszystkich terenów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 25% powierzchni działki;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
- 3) co najmniej 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie.

§6.1. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM2 i RM3) ustala się następujące funkcje terenu:

- 1) siedliska związanego z gospodarką hodowlaną;
- 2) gospodarstwa agroturystycznego;
- 3) usług rekreacji konnej.

2. Integralną część nieruchomości stanowią wyznaczone tereny RM2, RM3, Ki1 (pas infrastruktury technicznej), Z (tereny zieleni izolacyjnej, urządzonej, szpalerowej) oraz droga wewnętrzna - KDW.

