

**Uchwała nr LII/391/10
Rady Gminy Czarnków
z dnia 10 listopada 2010 r.**

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

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), oraz uchwały nr XVIII/146/2008 Rady Gminy Czarnków z 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne, Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

§ 1.

Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24.09.2010r. - wyrys ze studium na rysunku planu.

§ 2.

Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne”.

§ 3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

Dział I

Przepisy ustaleń ogólnych

§ 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Czarnków, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący część graficzną planu – na mapie w skali 1:1000;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu, skarpy lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 7) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć drogi publiczne;
- 8) uciążliwościach związanych z planowaną działalnością produkcyjną i usługową – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 9) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5.

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały nr XVIII/146/2008 Rady Gminy Czarnków z 27 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków na obszarze wsi Romanowo Dolne.

§ 6.

Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 2,95 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północnej części gminy Czarnków, w obszarze istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej.

§ 7.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa z § 3 ust. 1, stanowią one granice uchwalenia planu.

Dział II Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 8.

Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN;
- 2) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U;

- 3) teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 4) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **2P**;
- 5) tereny leśne - lasów glebochronnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL**;
- 6) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZL**;
- 7) teren istniejącej drogi publicznej powiatowej nr 1209P, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1209P**.

§ 9.

Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wymienione w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10.

Na obszarze planu ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna być sytuowana w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 17;
- 2) w ramach terenu **1MN/U**, **1P** i **2P**, należy przewidzieć miejsca parkingowe dla pracowników oraz korzystających z usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.
2. Ustala się ochronę strefy krawędziowej skarpy – terenów podatnych na ruchy masowe ziemi, poprzez realizację nasadzeń krzewów i drzew w celu umocnienia i ustabilizowania stoków w obszarze terenów **1P**, **2MN**, **1MN/U** i **2P**.

§ 12.

1. Ustala się obowiązek wyposażenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w odpowiednio przygotowane miejsca do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Gospodarowanie odpadami winno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz gminnym planem gospodarki odpadami.
3. Sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych przy realizacji inwestycji oraz sposób postępowania z innymi odpadami winien być zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 13.

Zakazuje się prowadzenia prac trwale niszczących panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 14.

1. Uciążliwości związane z planowaną działalnością produkcyjną i usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.
4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1MN/U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15.

1. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską (art. 145, art. 6 ust. 1, pkt 3 lit. a) ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U. Nr 162, poz. 1568).
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakres, których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Pile, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16.

Przestrzenią publiczną mającą charakter ogólnodostępny jest droga publiczna powiatowa nr 1209P wraz z pełnym uzbrojeniem w sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

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

§ 17.

1. Ustala się, że na terenie, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
 - 1) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się jego wysokość do II kondygnacji nadziemnych
 - 4) całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu;
 - 5) ustala się dachy strome – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰; kalenica usytuowana równoległe do drogi; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 6) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 50% powierzchni działki;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się
 - a) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;

- 9) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek sąsiednich nr 336/3 i 336/7.
2. Ustala się, że na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem **2MN** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się jego wysokość do II kondygnacji nadziemnych;
 - 4) całkowita wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości 9,5 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 5) dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego z zachowaniem ustaleń określonych w § 17 ust. 2 oraz w § 19 ust. 2;
 - 6) dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 7) dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 8) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – do II kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 9) dopuszcza się wykorzystanie części budynku gospodarczo-garażowego na cele mieszkaniowe;
 - 10) ustala się dachy strome – dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 11) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki;
 - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 40% powierzchni działki;
 - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się
 - a) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - b) od dolnej krawędzi skarpy, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m;
 - 14) nakaz urządzenia minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, nie wliczając miejsc parkingowych w garażach;
 - 15) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, że na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonym symbolem **1MN/U** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 3) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się jego wysokość do II kondygnacji nadziemnych;

- 4) całkowita wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku gospodarczo-usługowego ustala się jego wysokość - I kondygnacja nadziemna;
 - 6) całkowita wysokość zabudowy gospodarczo-usługowej i garażowej do wysokości 6,0 m od projektowanego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu;
 - 7) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dachy strome – dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
 - 8) dla zabudowy gospodarczo-usługowej i garażowej ustala się dachy strome – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; dopuszcza się realizację okien połaciowych lub doświetleń;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się
 - c) od drogi publicznej powiatowej **KD1209P**, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - d) od dolnej krawędzi skarpy, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m dla nowych obiektów budowlanych;
 - 10) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki;
 - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 55% powierzchni działki;
 - 12) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki sąsiedniej nr 1163/1
 - 13) nakaz urządzenia minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla korzystających z usług, nie wliczając miejsc parkingowych w garażach;
 - 14) w obszarze terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami należy wyznaczyć miejsca parkingowe wraz z miejscami rozładunku i załadunku dla samochodów ciężarowych;
 - 15) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklamy wolnostojącej o maksymalnej powierzchni reklamowej wynoszącej $2,0 \text{ m}^2$, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Ustala się, że na terenie istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **1P** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się realizację budowli oraz zbiornikowych instalacji gazów technicznych, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
 - 3) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 4) istniejące budynki w obszarze działki, kolidujące z zamierzeniem inwestycyjnym, przewidziane są do rozbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - I kondygnacja nadziemna do wysokości 8,0 m od projektowanego poziomego terenu do najwyższego elementu budynku;
 - 6) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° z dopuszczeniem realizacji doświetleń w połaciach dachowych;
 - 7) wysokość budynku socjalno-biurowego – do II kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0 m od projektowanego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego elementu dachu - kalenicy;
 - 8) poziom posadzki parteru budynku socjalno-biurowego nie wyższy niż 0,6 m nad powierzchnię terenu;

