|  |
| --- |
| **GMINA CZARNKÓW** |
| **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNKÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM HUTA, W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ, RADOMSKIEJ I WOLNOŚCI** |
| **I ETAP**  **KONCEPCJA PLANU**  ***1. TEKST PLANU***  ***2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU***  ***3. UZASADNIENIE DO PROJEKTU PLANU*** |
| |  | | --- | | N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023 | | K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł | | Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23 | | Mail: [urbppp@ppp.gda.pl](mailto:urbppp@ppp.gda.pl) www.ppp.gda.pl | |
| **LISTOPAD 2019 r.** |

**UCHWAŁA Nr …………………….**

**Rady Gminy Czarnków**

**z dnia ………… 2020 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności,

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Czarnków”, przyjętego Uchwałą Nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010 r., ze zmianami (Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r., Uchwała Nr LV/429/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 30 maja 2018 r., Uchwała Nr LIX/464/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 września 2018 r.).

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem Uchwały Nr XI/97/2019 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Huta, w rejonie ulic Poznańskiej, Radomskiej i Wolności. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 44 ha. Granice obszaru planu stanowią:

a) od północy i północnego wschodu ul. Radomska i ul. Wolności,

b) od południowego wschodu granice działek 197 i 198 obr. Huta,

c) od południowego zachodu ul. Poznańska (droga wojewódzka nr 178),

d) od północnego zachodu granice działek 179/1 i 178/2 obr. Huta.

**§ 2.** 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;

2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);

3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych);

4) oznaczenie terenów;

5) przeznaczenie terenów:

a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

**WARIANT II -** RU – tereny obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu,

b) RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,

c) R – tereny rolnicze,

d) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny tworzące strukturę powiązań ekologicznych na terenie gminy,

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy,

8) ustalenia dla systemu komunikacji:

a) KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,

b) KD.X – teren gminnej drogi wewnętrznej.

**§ 3.** 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:

1. kolejny numer terenu elementarnego;
2. przeznaczenie terenu elementarnego.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe, dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem zawierającym:

1) numer terenu elementarnego, w którym jest położony;

2) symbol szczegółowego ustalenia.

**§ 4. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

**1.** Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

1) dla wyróżnionych terenów elementarnych:

a) 01.RM, 02.RM, 03.RM - tereny zabudowy zagrodowej,

b) 04.RN, 05.RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,

c) 06.R, 07.R – tereny rolnicze,

d) 08.WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;

2) dla terenów układu drogowego:

a) KD.D.01 - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,

b) KD.X.02 – teren gminnej drogi wewnętrznej.

2. Dla terenu **01.RM** o powierzchni ……….. ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, garaże, gospodarcze oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym,

b) dopuszcza się budynki inwentarskie o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m2 na działce budowlanej,

c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych,

d) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.01;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,

c) intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): minimalna 0,1, maksymalna 0,6,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 3000 m2, ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na funkcje terenów i obiektów infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;

4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy: wysokość kalenicy do 10 m,

b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

5) ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy:

a) obowiązuje dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy,

b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

c) pokrycie dachu dachówka lub dachówko podobne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ul. Radomskiej (KD.D.01);

7) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

a) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc do parkowania w wysokości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

b) na terenie 01.RM nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

3. Dla terenu **02.RM** o powierzchni ……….. ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, garaże, gospodarcze oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym,

b) dopuszcza się budynki inwentarskie o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m2 na działce budowlanej,

c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych,

d) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 45 m od linii rozgraniczających drogi DW 178;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3, (z decyzji p.z. 2700m2, teren ma 9100m2)

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,

c) intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): minimalna 0,1, maksymalna 0,6,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 3000 m2, ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na funkcje terenów i obiektów infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;

4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy: wysokość kalenicy do 10 m,

b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

5) ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy:

a) obowiązuje dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy,

b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

c) pokrycie dachu dachówka lub dachówko podobne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wojewódzkiej nr 178 poprzez projektowany zjazd (zgodnie z decyzją o wz BGK.6730.2.32.2013 z 6.05.2013 r.);

7) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

a) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc do parkowania w wysokości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

b) dla funkcji agroturystycznych obowiązuje zapewnienie minimum 25 miejsc postojowych, w tym minimum 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

4. Dla terenu **03.RM** o powierzchni ……….. ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, garaże, gospodarcze oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym,

b) dopuszcza się budynki inwentarskie o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m2 na działce budowlanej,

c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych,

d) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady lokalizacji zabudowy: nie ustala się;

w decyzji jest min. 50m od ul. Wolności, ale to wchodzi w strefę B ze Studium gdzie jest zakaz zabudowy

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3, z decyzji p.z. 140+50= 190m2)

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,

c) intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): minimalna 0,1, maksymalna 0,6,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 3000 m2, ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na funkcje terenów i obiektów infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;

4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy: wysokość kalenicy do 10 m,

b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

5) ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy:

a) obowiązuje dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy,

b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

c) pokrycie dachu dachówka lub dachówko podobne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ul. Wolności, poprzez teren 05.RN;

7) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

a) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc do parkowania w wysokości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

b) na terenie 03.RM nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

5. Dla terenów **04.RN** o powierzchni ……….. ha i **05.RN** o powierzchni ………. ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy:

a) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy,

b) obowiązuje zachowanie ciągłości ekosystemów wód śródlądowych, zalesień i zadrzewień, stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,

c) dopuszcza zalesienia gruntów rolnych oraz tworzenie zbiorników wodnych;

2) zasady lokalizacji zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy;

3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i wskaźników zapewnienia miejsc parkingowych.

6. Dla terenów **06.R** o powierzchni ……….. ha **i 07.R** o powierzchni ……….. ha ustala się**:**

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze

a) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy,

b) obowiązuje zachowanie ciągłości ekosystemów wód śródlądowych, zalesień i zadrzewień, stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,

c) dopuszcza zalesienia gruntów rolnych oraz tworzenie zbiorników wodnych,

d) wzdłuż Kanału Połajewskiego obowiązuje utrzymanie pasa nieprzeorywanej darni o szerokości min. 5m, tworzącego strukturę powiązań ekologicznych gminy, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;

2) zasady lokalizacji zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy;

3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i wskaźników zapewnienia miejsc parkingowych.

7. Dla terenu **08.WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady lokalizacji zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy;

3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i wskaźników zapewnienia miejsc parkingowych.

**WARIANT 2**

**8. Dla terenu 09.RU o powierzchni …. ha ustala się:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

1. na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu;
2. realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe.

2. Zasady dotyczące kolorystyki:

1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni; ustalenie to nie dotyczy budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych;

2) dla budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu;

3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

1. osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki;
2. nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu:

1) w skład osnowy ekologicznej wchodzą następujące tereny:

a) tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, oznaczone na rysunku planu jako RN,

b) tereny tworzące strukturę powiązań ekologicznych na terenie gminy, do których zalicza się pas terenu wzdłuż Kanału Połajewskiego, oznaczony na rysunku planu;

2) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się: na granicy terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej oznaczone w planie jako RM, należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,

2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody.

4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;

2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1;

3) w strefie do 200 m od terenów oznaczonych w planie jako RM – tereny zabudowy zagrodowej, na których znajdują się budynki mieszkalne lub zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz sytuowania obiektów inwentarskich o powierzchni zabudowy powyżej 300 m2.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 19, obszar AZP 43-25/8, obejmującą części działek 181 i 182 obr. Huta na terenach 01.RM i 07.R. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

**8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

**§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek. Ustalony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

* 1. obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja;
  2. tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
  3. przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:

1. w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
2. wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
3. wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy;
4. ustalone w planie linie zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych.

4. Ustala się zasady dotyczące wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych:

1) w przypadku dachów stromych wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu;

2) w przypadku innych form dachu lub przekrycia obiektu wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu;

3) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- nie występują.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m2;

2) szerokość frontu działki minimum 22 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 º do 110º;

4) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;

5) w zakresie ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

-nie występują.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają: ul. Radomska oraz ul. Wolności. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem przebiega ul. Poznańska – droga wojewódzka nt 178 klasy GP – główna, ruchu przyspieszonego.

2. Ustalenia dla dróg:

1) ustalenia dla drogi KD.D.01 (ul. Radomska :

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa;

2) ustalenia dla drogi KD.X.02:

a) przeznaczenie terenu: gminna droga wewnętrzna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek,

c) przekrój drogi: dowolny;

3. Urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1. obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
2. obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej, jako tymczasowe rozwiązanie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do zbiornika bezodpływowego;
3. ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
4. w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
5. dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
6. wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych;
7. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
8. zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
9. zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
10. dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
11. gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

**§ 16. Stawka procentowa**

Dla terenów 01.RM, 02.RM i 03.RM (**WARIANT II 09.RU**) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów wyróżnionych w planie nie ustala się stawki procentowej, gdyż ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 17. Przepisy końcowe**

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

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU**

**CZĘŚĆ I - Główne cele planu**

**CZĘŚĆ II Istniejące zagospodarowanie terenu**

**CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**CZĘŚĆ IV Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

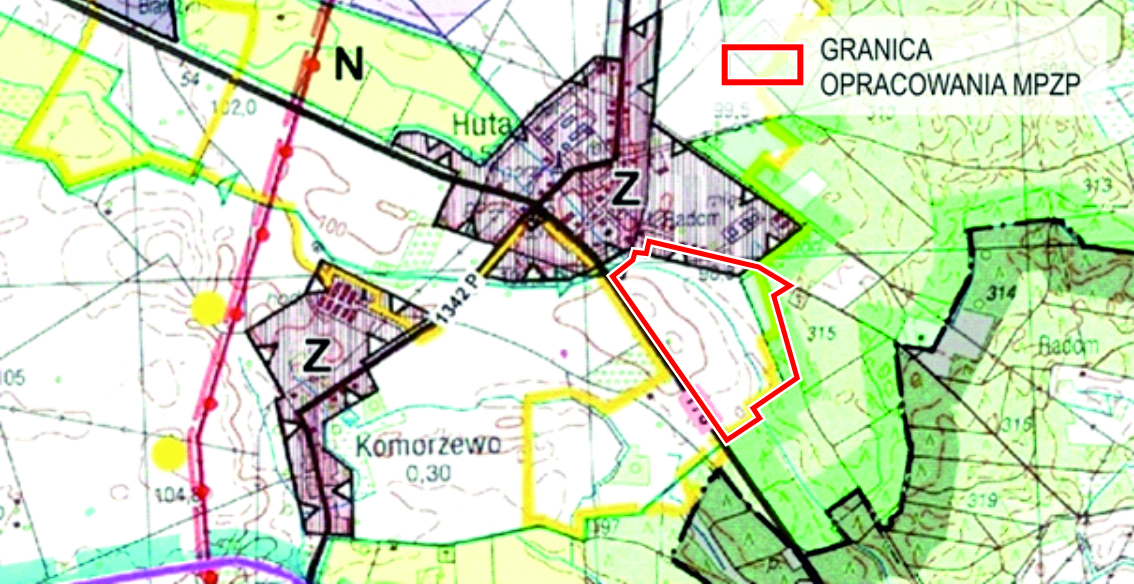
**CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

**CZĘŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym Uchwałą Nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010 r., ze zmianami (Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012r., Uchwała Nr XX/175/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 czerwca 2012 r., Uchwała Nr LV/429/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 30 maja 2018 r., Uchwała Nr LIX/464/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 września 2018 r.), na obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

* większość obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu znajduje się w jednostce   
  **A** – OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ – PODSTAWOWY OBSZAR AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ GMINY przeznaczony jest dla wielofunkcyjnego rozwoju całej jednostki. Jednostka A to najważniejszy dla rozwoju działalności rolniczej obszar, położony we wschodniej części gminy, rozciągający się od Sarbii i Marunowa na północy, do Śmieszkowa, Komorzewa i Huty na południu.
* Fragment obszaru objętego planem położony wzdłuż ul. Radomskiej znajduje się w granicach wyznaczonych w Studium terenów **Z – zurbanizowane obszary wsi**, w tym zabudowy istniejącej oraz terenów wyznaczonych do zabudowy, służące koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zastosowaniem w szczególności wielofunkcyjnego rozwoju wsi. Wielofunkcyjności całego obszaru nie definiuje się jako zasady łączenia wielorakich funkcji, w tym uciążliwych na wszystkich obszarach zainwestowania, lecz uwzględnienia tej zasady w strukturze całej wsi, z wyodrębnieniem obszarów funkcjonalnych.
* **pozostałe tereny rolne**, służące podstawowej funkcji rolniczej, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oraz zachowaniem istniejących siedlisk; na terenach rolnych nie wyznacza innych terenów niż tereny rolne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na wyznaczonym obszarze dopuszcza się wprowadzenie ograniczeń dla lokalizacji wielkotowarowych gospodarstw hodowlanych.
* pas terenu wzdłuż ul. Wolności znajduje się w jednostce **B** – SANDR RZEKI FLINTY – OBSZAR PRZYRODNICZY I REKREACYJNY. Obszar w przeważającej części obejmujący tereny leśne, do których mają zastosowanie przepisy o lasach oraz o ochronie przyrody i Prawa wodnego. Dla istniejącej zabudowy rozproszonej zachowuje się istniejące funkcje zabudowy zagrodowej i dopuszcza się zmianę na cele zabudowy mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej. Na obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych dla przekształcenia zagospodarowania oraz funkcji rekreacyjnej (jak np. obszar wsi Gębiczyn, oznaczony – M).
* Ograniczenia dla zabudowy:
* Dla działek położonych przy drodze wojewódzkiej nr 178, w Studium ustala się następujące ograniczenia dla zabudowy, polegające na wyłączeniu zabudowy wzdłuż tej drogi.
* Tereny wyłączone z zabudowy obejmują w przeważającej części określone w Studium wielkoobszarowe struktury przestrzenne: B (obszary leśne Sandru Rzeki Flinty).
* Wyłączone z zabudowy powinny być tereny występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych – III i IV. Lokalizacja zabudowy rozproszonej poza obszarami wyznaczonymi, powinna być dozwolona tylko w wyjątkowych sytuacjach, gdy chodzi np. o lokalizację nowych wielkoobszarowych gospodarstw rolnych istotnych dla rozwoju gospodarczego gminy.
* Wzdłuż Kanału Połajewskiego przebiegają lokalne powiązania ekologiczne.

**Schemat: Wyrys ze SUiKZP**



|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |