- PROJEKT -

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY GMINY CZARNKÓW**

**z dnia........................**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Sarbka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Czarnków uchwala, 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., 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Sarbka, zwany dalej „planem”.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1. załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków w obrębie geodezyjnym Sarbka”;
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, zapisanych w planie, 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 gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, na której dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat;
4. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
5. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
6. **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. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM;
3. teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
4. teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§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 budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 – 5;
3. dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
6. dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
7. dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
8. dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
9. dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
10. dopuszczenie nasadzeń zieleni, w tym zieleni izolacyjnej, w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
11. dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z uwzględnieniem lit. 3;
3. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5, 6;
5. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
   1. teren MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2. teren RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
6. w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, dopuszczenie zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. na terenie RM, ochronę budynku znajdującego się w wykazie obiektów do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny budynek domu nr 28, określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 2;
2. dla budynku znajdującego się w wykazie obiektów do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków- dawny budynek domu nr 28, ustala się:
   1. zachowanie historycznej bryły architektonicznej budynku,
   2. uzgodnienie robót budowlanych oraz prac stanowiących ingerencję w bryłę obiektu budowlanego podlegającego ochronie konserwatorskiej oraz jego wygląd zewnętrzny z właściwą służbą ochrony zabytków, 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

* 1. nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. w przypadku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:
  3. powierzchnię nowo wydzielanych działek:
* dla terenu MN: nie mniejszą niż 600 m2,
* dla terenu U: nie mniejszą niż 400 m2,
* dla pozostałych terenów nie ustala się,
  1. minimalną szerokość frontu działki:
* dla terenów MN, U: nie mniejszą niż 18,0m,
* dla pozostałych terenów nie ustala się,
  1. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy drogi wewnętrznej;
2. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. szerokość drogi wewnętrznej, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. na terenach MN, RM, nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 6:
   1. dla funkcji mieszkaniowej w liczbie nie mniejszej 2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,
   2. dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 50,0 m2 powierzchni użytkowej budynku;
5. na terenie U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 75 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;
6. 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 i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci gazociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około 0,068 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat,
3. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05,
5. maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
6. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
7. wysokość zabudowy:
   * budynku mieszkalnego: do 9,50m,
   * budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: do 6,0m,
8. liczba kondygnacji nadziemnych:
   * budynku mieszkalnego: do 2,
   * budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,
9. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
10. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
11. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25 - 45,
12. pokrycie dachów za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub dachówkopodobne w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
13. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
14. nie mniejszą niż 600,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
15. za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
16. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
17. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
18. ustala się dostęp z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
19. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 6;
20. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o powierzchni około 1,99 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację zabudowy zagrodowej z uwzględnieniem lit. b – h,
3. dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych oraz budowli rolniczych, wiat w zabudowie zagrodowej,
4. na terenie 1RM, 3RM dopuszczenie budowy budynków inwentarskich o powierzchni nie większej niż 50m2, z zastrzeżeniem lit. f, g,
5. na terenie 2RM utrzymuje się istniejące budynki inwentarskie z zakazem ich rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych budynków inwentarskich,
6. na terenie 2RM dopuszczenie chowu oraz hodowli zwierząt z zastrzeżeniem lit. f, g,
7. dopuszczenie chowu oraz hodowli zwierząt o obsadzie do 40 DJP, z uwzględnieniem §5 pkt 1,
8. zakaz chowu oraz hodowli zwierząt systemem bezściółkowym,
9. zakaz chowu oraz hodowli lisów, jenotów, norek, tchórzy, szynszyli, nutrii,
10. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
11. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05,
12. maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
13. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
14. wysokość zabudowy:

* budynek inwentarski: do 5,0m,
* pozostałe budynki: do 9,50m,

1. liczba kondygnacji nadziemnych:

* budynek inwentarski: 1,
* pozostałe budynki: do 2,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
3. nachylenie połaci dachowych: do 45,
4. pokrycie dachów za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub dachówkopodobne w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
6. ustala się dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej KDW zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 6.

§16. Dla terenu zabudowy usługowej o powierzchni 0,038 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat,
3. zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych,
4. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,20,
6. maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
8. wysokość zabudowy: do 9,50m,
9. liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
10. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
11. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
12. nachylenie połaci dachowych: do 45,
13. pokrycie dachów za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub dachówkopodobne w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
14. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
15. nie mniejszą niż 400,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
16. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
17. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
18. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
19. ustala się dostęp z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
20. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 6.

§17. Dla terenu drogi wewnętrznej o powierzchni 0,19 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1. lokalizację jezdni lub pieszo - jezdni;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych, rowerowych,
4. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, drogowej,
5. zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku

Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.