

**UCHWAŁA NR XXII/195/12  
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych  
Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 i w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz uchwały Nr XI/89/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków – zatwierdzonego uchwałą Nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24 września 2010 roku (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.).

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XI/89/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej. Granicę stanowią:

1) od północy:

- a) obręb Brzeźno: granice działek 250/1, 246, 245/3,
- b) obręb Gębice: linia przecinająca działki 43, 42, granica działki 42, droga gminna nr 180345P, linia przecinająca działki 380/2, 379/5, 379/4, 379/7, 379/6, 375/2, 375/3, 374, 373, granice działek 372, 592/3, 365/1;

2) od wschodu:

- a) obręb Gębice: droga powiatowa nr 1342P, granica działki 597/5, linia przecinająca działki 597/5, 597/4, 597/2, 597/1, 598, 602/1, granice działek 602/1, 603, 605/10, granica działki 605/9, linia przecinająca działki 605/10, 605/11, 606/3, 606/4,
- b) obręb Huta: linia przecinająca działki 348, 349, 350, 351, 354, 353, 352, 369, 368, 370, 399, 281, 282, 283, 284, 287, 318/3, 325, 345, 336, 344/3, 344/1;

3) od południa:

- a) obręb Huta: granice działek 79/1, 77, 75/1, 73, 71, 69, 67/1, 64, 61, 59, 57, 54, 52, 50, granica działki 50, linia przecinająca działkę 56, granica działki 49, linia przecinająca działkę 49, granica działek 46, 544, 42, linia przecinająca działkę 34/1, granica działek 34/1, 34/2, linia przecinająca działkę 35, granica działki 15,
- b) obręb Białężyn: linia przecinająca działkę 68/18;

4) od zachodu:

- a) obręb Brzeźno: granica działki 252, linia przecinająca działkę 252, 249/1, 250/1.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 892 ha.

**§ 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. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Przepisy końcowe.

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 3.** Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosło o charakterze usługowym oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,
- 3) reklama – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami. Rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:
  - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu.

**§ 4. 1.** Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

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

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.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

**§ 5. 1.** Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

**§ 6. 1.** Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu;
- 2) granice obrębów geodezyjnych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) oznaczenia terenów:
  - a) oznaczenie terenu elementarnego,
  - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 6) przeznaczenie terenu:
  - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - c) RU – tereny budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu,
  - d) RU/RM – tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu,
  - e) R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - f) RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy,
  - g) EW – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych,

- h) W – teren stacji podnoszenia ciśnienia wody,
  - i) ZL – tereny lasów,
  - j) ZN – tereny zwartych kompleksów zadrzewień i zakrzaceń,
  - k) ZP – tereny zieleni parkowej,
  - l) IT – pas techniczny infrastruktury;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) szpalery drzew,
  - b) strefa ochronna dla wyróżnionych elementów środowiska przyrodniczego,
  - c) powiązania ekologiczne;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
  - c) strefa ochrony konserwatorskiej założenia dworsko – parkowego;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
- a) KD.Z – droga/ulica klasy Z – zbiorcza,
  - b) KD.D – droga/ulica klasy D – dojazdowa,
  - c) KD.W – droga wewnętrzna,
  - d) KX – ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) E – stacje transformatorowe,
  - b) urządzenia wodne melioracji podstawowych – do zachowania,
  - c) urządzenia wodne melioracji szczegółowych – do zachowania,
  - d) rowy melioracyjne pozostałe – do zachowania,
  - e) linia elektroenergetyczna 15kV,
  - f) linia elektroenergetyczna 220 kV,
  - g) planowany gazociąg wysokiego ciśnienia.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

#### **§ 7. Przeznaczenie terenów**

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację farmy elektrowni wiatrowych:
- 1) na farmę składają się:
- a) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone w planie jako EW,
  - b) dojazdy do poszczególnych elektrowni wiatrowych, oznaczone w planie jako KD.W,
  - c) kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, których trasy ustala się na etapie projektu budowlanego oraz pozostała infrastruktura techniczna towarzysząca elektrowniom wiatrowym;

- 2) lokalizację poszczególnych elektrowni wiatrowych dopuszcza się na terenach określonych w planie jako EW, usytuowanych poza strefami ochronnymi, których granice wyznaczono na rysunku planu;
- 3) na granicy obszaru objętego planem, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych na cele zabudowy - określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czarnków - wymagających ochrony akustycznej, należy zachować określone w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) dopuszcza się na całym terenie objętym planem lokalizację masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych (jako podziemnych) i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania i automatyki dopuszcza się w granicach wyznaczonych dróg i dojazdów, a także przez grunty rolne w sposób nie zakłócający możliwości rolniczego wykorzystania terenu.

## 2. Na wszystkich terenach rolniczych:

- 1) wyklucza się budowę stawów hodowlanych oraz innych zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 200m od terenów EW, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych;
- 2) obowiązuje zakaz przebudowy cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zamknięte systemy kanalizacyjne, za wyjątkiem miejsc niezbędnych do przeprowadzenia infrastruktury i dróg.

3. Na terenach oznaczonych jako RN – tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości ekosystemów wód śródlądowych, zalesień i zadrzewień, stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy.

## § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### 1. Zasady lokalizacji reklam:

- 1) na terenach o przeznaczeniu RM, RU, RU/RM oraz MU dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 6m<sup>2</sup>, maksymalnie jeden nośnik na działce;
- 2) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, po jednej reklamie na działce, w pasie o szerokości nie więcej niż 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) wyznaczonej w odległości min. 20m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej i powiatowej,
  - b) wyznaczonej w odległości min. 15m od linii rozgraniczających dróg gminnych.

### 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) elektrownie wiatrowe powinny być pomalowane w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem (np. tonacja szara), nie dotyczy oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi.

3. Zasady dotyczące ogrodzeń: ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie.

## § 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

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

- 1) w skład osnowy ekologicznej wchodzi następujące tereny:

- a) tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, oznaczone na rysunku planu jako RN,
  - b) tereny pozostające w leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL,
  - c) tereny zwartych kompleksów zadrzewień i zakrzaczeń, oznaczone na rysunku planu jako ZN,
  - d) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu jako ZP,
  - e) tereny tworzące strukturę powiązań ekologicznych na terenie gminy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- a) zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
  - c) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
  - d) zachowanie różnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
  - e) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, zakaz nie dotyczy cięć sanitarnych,
  - f) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej,
  - g) tworzenie nieprzeorywaney darni o szerokości min. 5m wzdłuż wyróżnionych rowów melioracyjnych tworzących strukturę powiązań ekologicznych gminy.
3. Wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

4. W celu ograniczenia antropizacji krajobrazu ustala się:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych, przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych, zieleni ruderalnej oraz gatunków drzew i krzewów, których wycinka jest dopuszczalna na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość wycinki drzew w zakresie niezbędnym na etapie budowy elektrowni wiatrowych pod warunkiem ekwiwalentnej rekompensaty zlikwidowanego zasobu zieleni.

5. Wyznacza się strefy ochronne, w których obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- 1) w odległości minimum 200m od lasów, oznaczonych na rysunku planu jako ZL;
- 2) w odległości minimum 200m od zabytkowego parku, oznaczonego na rysunku planu jako 21.ZP;
- 3) w odległości minimum 200m od zwartych kompleksów zadrzewień i zakrzaczeń, oznaczonych na rysunku planu jako ZN;
- 4) w odległości minimum 150m od terenów rolniczych stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy, oznaczonych na rysunku planu jako RN;
- 5) w obszarze występowania chronionych gatunków ptaków lęgowych i migrujących.

6. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się: na granicy terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie odpowiednio jako MU i RM, należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków.
- 2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego założenia dworsko – folwarcznego wraz z parkiem w Hutce:
  - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej znajduje się zespół dworsko – parkowy w Hutce, ujęty w ewidencji zabytków, na który składają się dawny dwór (obecnie mieszkania, mur., 4 ćw. XIX w.) i park dworski, XIX/XX w.;

- 2) zabytkowe budynki podlegają ochronie w zakresie historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych:
  - a) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem go do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy zachowaniu budynków w możliwie niezmienionym kształcie,
  - b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru,
  - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwetki dachu przy zachowaniu zabytkowych elementów podlegających ochronie;
- 3) teren zabytkowego parku wskazany jest do rewitalizacji i rekompozycji, przy zachowaniu historycznych elementów kompozycji parku;
- 4) nadzorem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęta jest działalność inwestycyjna dotycząca obiektów zawartych w ewidencji zabytków oraz ich bezpośrednio przylegającego otoczenia.

3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych A1, A2, A3 oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. W strefach ochrony archeologicznej realizację inwestycji należy poprzedzić badaniami archeologicznymi. Zakres badań określa Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się pasy dróg publicznych KD.Z.01, KD.D.02, KD.D.03, KD.W.04, KD.W.05, KD.W.06, KD.W.07, publiczny ciąg pieszo-rowerowy KX.08 oraz teren zabytkowego parku 21.ZP, dla których ustala się:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) reklamy: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się na drogach gminnych w związku z krótkotrwałymi imprezami (np. kiermasz, itp.), w odniesieniu do pozostałych dróg obowiązuje zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenia ulic.

**§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

2. Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości obowiązujące na całym terenie objętym planem:

- 1) na całym terenie dopuszcza się:
  - a) łączenie działek oraz ich podział,
  - b) wydzielanie działek dla potrzeb urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz:
  - a) wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,

- b) dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości w związku z realizacją farmy elektrowni wiatrowych, a na terenach oznaczonych jako EW dopuszcza się wydzielanie działek o wielkości niezbędnej do posadowienia elektrowni wiatrowej.

#### **§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady lokalizacji zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy obowiązuje na terenach oznaczonych w planie jako R1 i RN, zakaz ten nie dotyczy urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę zagrodową, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, dopuszcza się na terenach RM;
- 3) na terenach RU i RU/RM dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) wyklucza się rozbudowę i nadbudowę budynków i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnej z ustaleniami planu;
- 2) niezgodne z planem istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 3) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

3. Przez teren objęty planem przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV, planowana do przebudowy jako linia 2x400kV. W sąsiedztwie linii wyznacza się strefę ograniczeń o szerokości 70m, tj. po 35m na każdą stronę od osi słupów. W strefie tej wysokość zagospodarowania i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

4. Wzdłuż zachodniej granicy terenu objętego planem przebiega planowana trasa gazociągu wysokiego ciśnienia. Wyznacza się strefę kontrolowaną dla planowanego gazociągu, w której obowiązuje zakaz zabudowy. Szerokość strefy należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

5. Obowiązują następujące zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

- 1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadniane z Urzędem Lotnictwa Cywilnego;
- 2) elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłosić należy do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

#### **§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy.**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako KD.Z.01 (relacji Huta – Komorzewo – Młynkowo);
- 2) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako:
  - a) KD.D.02 (relacji Brzeźno – Sobolewo – Gębice),



b) KD.D.03 (relacji Huta – Sobolewo).

3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:

a) drogi KD.W.04, KD.W.05, KD.W.06 i KD.W.07 jako drogi wewnętrzne, publicznie dostępne,

b) ciąg pieszo-rowerowy KX.08, wyznaczony wzdłuż drogi KD.Z.01.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone jako KD.W.

5. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz funkcji agroturystycznych nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji budynku,

b) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymagom;

4) 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.

6. Ustalenia dla drogi KD.Z.01:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy Z – zbiorcza;

2) parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa i/lub chodnik;

3) dostępność: wjazd na drogę poprzez istniejący zjazd we wsi Hutka oraz istniejące i projektowane zjazdy na drogi wewnętrzne obsługujące tereny jak na rysunku planu.

7. Ustalenia dla drogi KD.D.02:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;

2) parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m,

b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa i/lub chodnik;

3) dostępność: bez ograniczeń;

4) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi.

8. Ustalenia dla drogi KD.D.03:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;

2) parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m,

b) przekrój ulicy: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa i/lub chodnik,

c) dostępność bez ograniczeń.

9. Ustalenia dla dróg KD.W.04 i KD.W.05:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, publicznie dostępna;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) przekrój dowolny.

10. Ustalenia dla drogi KD.W.06:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, publicznie dostępna;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, poszerzenie o plac do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20m.
- 3) przekrój dowolny.

11. Ustalenia dla drogi KD.W.07:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, publicznie dostępna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m;
- 3) przekrój dowolny.

12. Ustalenia dla ciągu pieszo-rowerowego KX.08:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m;
- 2) urządzenie: dostosowane do potrzeb ruchu rowerowego i pieszego.

13. Dla gruntów prywatnych przejmowanych na cele dróg publicznych, drogi KD.W.06, i ciągu pieszo-rowerowego KX.08 ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 16.** Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
  - a) w wyznaczonych pasach technicznych infrastruktury,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg, ciągach pieszo-rowerowych,
  - c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
- 2) dla pasów technicznych rezerwuje się tereny określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych i oznaczone na rysunku planu;
- 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie;
- 4) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się eksploatację istniejących indywidualnych ujęć wody;
- 3) budowę nowych indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie do celów gospodarczych;
- 4) główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu wodociągowego:
  - a) zabudowa wsi Sobolewo zaopatrywana jest w wodę z gminnej sieci wodociągowej z ujęciem w Gebicach, zabudowa wsi Hutka zaopatrywana jest w wodę z gminnej sieci wodociągowej z ujęciem w Gebicach oraz m. Huta (zasilanie obustronne), pozostała rozproszona zabudowa na obszarze objętym planem zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych ujęć,
  - b) w miejscowości Hutka zlokalizowana jest stacja podnoszenia ciśnienia wody,

- c) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy mieszkaniowej, wchodzącej w skład gospodarstw rolnych na terenach RM oraz nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

### 3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) wyklucza się zrzut ścieków komunalnych i innych zawierających substancje szkodliwe oraz szczególnie szkodliwe, bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) zwarta zabudowa wsi Sobolewo oraz Hutka położone są w obszarze aglomeracji ściekowej Brzeźno;
- 3) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów położonych w granicach aglomeracji ściekowej Brzeźno i przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków w Brzeźnie;
- 4) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe;
- 5) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się dla terenów, gdzie budowa tradycyjnej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno - pompowym jest ekonomicznie lub technologicznie nieuzasadniona oraz gdzie jednocześnie występują sprzyjające warunki gruntowo – wodne dla ich budowy;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania i odprowadzenia ścieków z terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Brzeźno;
- 7) wyklucza się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej.

### 4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z terenów o użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, do gruntu, rowów melioracyjnych czy wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora.

### 5. Urządzenia melioracyjne:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia wodne melioracji podstawowej i szczegółowej, oznaczone na rysunku planu, oraz sieć drenarska;
- 2) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych podstawowych (kanał Gębicki) oraz szczegółowych a także pozostałych rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) podczas prowadzenia prac ziemnych ewentualne uszkodzenie istniejącej sieci drenarskiej należy bezwzględnie naprawić pod nadzorem służb melioracyjnych.

### 6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV lub przebudowa istniejących stacji nasłupowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem z literą E, w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania.

7. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

- 1) przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 220kV relacji Plewiska – Piła Krzewina;
- 2) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 2x400kV albo linii wielotorowej po trasie istniejącej linii 220kV;
- 3) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznej;
- 4) realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

8. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej po jej zrealizowaniu.

9. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, źródeł ciepła oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne wywozi się na uprawnione składowisko odpadów, zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tworzenie przez Gminę punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, celem realizacji jej zadań własnych określonych w przepisach odrębnych.

11. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,
  - c) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,
  - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

12. Ustala się zasady realizacji infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym:

- 1) prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym dopuszcza się w granicach wyznaczonych dróg i dojazdów oraz przez grunty rolne w taki sposób, aby nie zakłócać możliwości rolniczego wykorzystania terenu;
- 2) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci;
- 4) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania; w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**

1. Jako zagospodarowanie tymczasowe należy rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż ustalony w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Na całym terenie obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego terenu, zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.R1 o powierzchni 15,59 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/2.1 obowiązuje zakaz zalesień użytków rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg KD.D.02 i KD.W.04;

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

##### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.R1 o powierzchni 19,08 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/2.1 obowiązuje zakaz zalesień użytków rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg KD.D.02 i KD.W.04;

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

##### **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.R1 o powierzchni 24,27 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/2.1 obowiązuje zakaz zalesień użytków rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg KD.D.02 i KD.W.05;

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

##### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.R1 o powierzchni 276,95 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

1) na terenach wydzielen w wewnętrznych 04/1.1.EW i 04/1.2.EW dopuszcza się na lokalizację elektrowni wiatrowych;

2) tereny wydzielen w wewnętrznych 04/1.3.KD.W, 04/1.4.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.5.ZN zajmuje istniejący zwarty kompleks zadrzewień i zakrzaczeń;

4) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.6.RN przeznacza się dla terenów rolniczych stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) na terenie wydzielen w wewnętrznych 04/2.1 i 04/2.2 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z dróg KD.D.02, KD.D.03, KD.W.05;

2) dla projektowanych dróg wewnętrznych 04/1.3.KD.W, 04/1.4.KD.W ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;

4. Stawka procentowa:

1) dla terenów 04/1.1.EW, 04/1.2.EW, 04/1.3.KD.W i 04/1.4.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

## **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.RU/RM o powierzchni 30,81 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

1) na terenie wydzielienia wewnętrznego 05/1.1.RM dopuszcza się zabudowę zagrodową, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

3) na terenie wydzielienia wewnętrznego 05/1.2.R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

4) teren wydzielienia wewnętrznego 05/1.3.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03,

b) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi 05/1.3.KD.W;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%;

3) parametry zabudowy na terenie wydzielienia wewnętrznego 05/1.1.RM:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi 05/1.3.KD.W;

2) dla istniejącej drogi wewnętrznej 05/1.3.KD.W ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

## **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.RN o powierzchni 33,81 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.03.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.R1 o powierzchni 179,47 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) na terenach wydzielen wewnętrznych 07/1.1.EW i 07/1.2.EW dopuszcza się na lokalizację elektrowni wiatrowych;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.5.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
- 3) tereny wydzielen wewnętrznych 07/1.6.KD.W, 07/1.7.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.ZL zajmuje istniejący las;
- 5) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.4.ZN zajmuje istniejący zwarty kompleks zadrzewień i zakrzaczeń;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/2.1 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.Z.01 poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania z istniejącymi drogami wewnętrznymi, z drogi KD.D.03 bez ograniczeń;
- 2) dla projektowanych dróg wewnętrznych 07/1.6.KD.W, 07/1.7.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
- 3) dla istniejącej drogi wewnętrznej 07/1.5.KD.W ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;

4. Stawka procentowa:

- 1) dla terenów 07/1.1.EW, 07/1.2.EW, 07/1.6.KD.W i 07/1.7.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.RU/RM o powierzchni 3,03 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.RM dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 20m od rowu melioracyjnego R-1, pełniącego funkcję powiązania ekologicznego;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
  - b) kształt dachu: w istniejącej zabudowie dach dowolny, dla nowych budynków dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd z drogi wewnętrznej 10/1.5.KD.W.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.RN o powierzchni 45,64 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;

1) teren wydzielienia wewnętrznego 09/1.1.ZL zajmuje istniejący las.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.03 i drogi wewnętrznej 07/1.5.KD.W.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.R1 o powierzchni 117,26 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

1) na terenach wydzielen w wewnętrznych 10/1.1.EW i 10/1.2.EW dopuszcza się na lokalizację elektrowni wiatrowych;

2) tereny wydzielen w wewnętrznych 10/1.4.KD.W i 10/1.7.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych;

3) tereny wydzielen w wewnętrznych 10/1.3.KD.W, 10/1.5.KD.W, 10/1.6.KD.W i 10/1.9.KD.W zajmują istniejące drogi wewnętrzne;

4) teren wydzielienia wewnętrznego 10/1.8.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) na terenie wydzielen w wewnętrznych 10/2.1, 10/2.2, 10/2.3 i 10/2.4 obowiązuje zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.Z.01 poprzez istniejące zjazdy z istniejącymi drogami wewnętrznymi, z drogi KD.D.03 bez ograniczeń;

2) dla projektowanej drogi wewnętrznej 10/1.4.KD.W ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;

3) dla istniejących dróg wewnętrznych 10/1.3.KD.W oraz 10/1.9.KD.W ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m, jak na rysunku planu,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;

4) dla istniejących dróg wewnętrznych 10/1.5.KD.W i 10/1.6.KD.W ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;

4. Stawka procentowa:



- 1) dla terenów 10/1.1.EW, 10/1.2.EW, 10/1.4.KD.W i 10/1.7.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) w odniesieniu do dróg 10/1.3.KDW i 10/1.9.KD.W ustalenie stawki procentowej dla gruntów gminnych nie ma zastosowania, dla gruntów przeznaczonych na poszerzenie dróg 10/1.3.KDW i 10/1.9.KD.W ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 3) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.RU o powierzchni 17,68 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01,
- b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03 i drogi 10/1.5.KD.W;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,
- c) pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.W.07 oraz drogi gminnej i wewnętrznej znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.RU/RM o powierzchni 28,45 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.RM dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających drogi gminnej (na obszarze w granicach planu oznaczonej jako KD.D.02) wyznaczona przez istniejącą zabudowę, jak na rysunku planu,

- b) od linii rozgraniczających drogi KD.D.03, na terenie wydzielania wewnętrznego 12/1.1.RM w odległości minimum 6m, na pozostałym odcinku w odległości minimum 15m,
  - c) w odległości minimum 20m od rowu melioracyjnego Ge4 oraz od Kanału Gębickiego, pełniącego funkcję powiązania ekologicznego,
  - d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg, o których mowa w pkt 4b);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
  - b) kształt dachu: w istniejącej zabudowie dach dowolny, dla nowych budynków dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych,
  - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przełotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;
- 5) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, istniejąca zabudowa usytuowana przy granicy działki jest zgodna z planem.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na działki z dróg KD.D.02 i KD.D.03 lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b);

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MU o powierzchni 1,48 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- 1) dopuszcza się funkcje przemysłowe a także składy, magazyny, hurtownie;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających drogi gminnej biegnącej przez wieś (na obszarze w granicach planu oznaczonej jako KD.D.02) wyznaczona przez zabudowę istniejącą, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03, istniejąca zabudowa zlokalizowana niezgodnie z wyznaczoną linią zabudowy pozostaje bez prawa rozbudowy w części zlokalizowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,
- c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg, o których mowa w pkt 4b);

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,4,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 10m,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,

c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;

4) zasady podziału na działki:

a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na działki z dróg KD.D.02 i KD.D.03 lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;

4. Stawka procentowa: dla działek budowlanych zabudowanych w dniu uchwalenia planu ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.RU/RM o powierzchni 28,46 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

1) na terenie wydzielen wewnętrznych 14/1.1.RM, 14/1.2.RM i 14/1.3.RM dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.4.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi gminnej (na obszarze w granicach planu oznaczonej jako KD.D.02) biegnącej przez wieś, na terenie wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.RM wyznaczone przez zabudowę istniejącą, zgodnie z rysunkiem planu, na pozostałym odcinku w odległości minimum 15m,

b) od linii rozgraniczających drogi KD.D.03 w odległości minimum 15m,

c) w odległości minimum 20m od Kanału Gębickiego pełniącego funkcję powiązania ekologicznego,

d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg, o których mowa w pkt 4b);

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: w istniejącej zabudowie dach dowolny, dla nowych budynków dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych,

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;

5) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) wjazd na działki z dróg KD.D.02 i KD.D.03 lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;
- 2) ustalenia dla istniejącej drogi wewnętrznej 14/1.4.KD.W:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### § 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.R1 o powierzchni 14,80 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.1.RN przeznacza się dla terenów rolniczych stanowiących uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;
- 2) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.2.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi KD.Z.01 poprzez istniejące zjazdy.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### § 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.RU o powierzchni 28,43 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających dróg KD.W.06 i KD.W.07,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg, o których mowa w pkt 4b);

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,
- c) pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.W.07.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.RU o powierzchni 6,66 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu:

- 1) na całym terenie dopuszcza się budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego 17/1.1.R1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) teren wydzielienia wewnętrznego 17/1.2.E przeznacza się dla stacji transformatorowej;
- 4) teren wydzielienia wewnętrznego 17/1.3.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury;
- 5) teren wydzielienia wewnętrznego 17/1.4.W przeznacza się dla stacji podnoszenia ciśnienia wody i innych urządzeń oraz sieci związanych z zaopatrzeniem w wodę.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.W.06;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.W.06, wyklucza się wjazd z drogi KD.Z.01.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.MU o powierzchni 0,99 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi KD.W.06 wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 10m,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów do 40 stopni, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków,
  - c) pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na działki z drogi KD.W.06.

4. Stawka procentowa: dla działek budowlanych zabudowanych w dniu uchwalenia planu ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.RU/RM o powierzchni 2,40 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu:

1) na terenie wydzielania wewnętrznego 19/1.1.RM dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi KD.W.06,

b) w odległości minimum 6 m od dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt.4b;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10m, dla budowli dowolna,

b) kształt dachu: w istniejącej zabudowie dach dowolny, dla nowych budynków dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachów od 15 do 45 stopni, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne;

4) zasady podziału na działki:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych,

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przełotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m.

5) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.W.06.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

### **§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MU o powierzchni 0,68 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

1) teren 20.MU jest fragmentem zabytkowego zespołu dworsko – parkowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w tym zespół zabudowy dawnego dworu i fragment zabytkowego parku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabytkowe budynki podlegają ochronie w zakresie historycznych cech, tj.: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych:

a) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem go do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy zachowaniu budynków w możliwie niezmienionym kształcie,

- b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru,
  - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwety dachu przy zachowaniu zabytkowych elementów podlegających ochronie;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego 20/2.1 dopuszcza się lokalizację nowych budynków gospodarczych i garaży w sposób nie naruszający kompozycji zespołu zabudowy dawnego dworu:
- a) wysokość zabudowy do 4m,
  - b) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 40 stopni, pokrycie dachu dachówka ceramiczna lub inny materiał w kolorystyce i fakturze tradycyjnej dachówki ceramicznej,
  - c) budynki winny tworzyć jednolity zespół pod względem wysokości zabudowy, kolorystyki zabudowy, kształtu dachu,
  - d) kalenica dachu zespołu zabudowy równoległa do dłuższego boku wydzielienia wewnętrznego 20/2.1,
  - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) na terenie wydzielienia wewnętrznego 20/2.2, stanowiącego przedpole ekspozycji zabytkowych zabudowań, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.W.06.
4. Stawka procentowa: dla działek budowlanych zabudowanych w dniu uchwalenia planu ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### **§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.ZP o powierzchni 1,56 ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej;
- 1) teren 21.ZP jest fragmentem zabytkowego zespołu dworsko – parkowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) teren zabytkowego parku wskazany jest do rewitalizacji i rekompozycji, przy zachowaniu historycznych elementów kompozycji parku;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury stanowiącej wyposażenie parku i terenu rekreacyjnego dla mieszkańców.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.W.06.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.E o powierzchni 0,60 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg KD.D.02 i KD.W.05.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### **§ 40. Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

1. Tereny objęte planem nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art.7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.1995 nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami). Łączna powierzchnia gruntów III klasy przeznaczona w planie na cele nierolnicze i nieleśne wynosi 0,19 ha.

#### **§ 41. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.**

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Czarnków

**Henryk Mietlicki**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/195/12  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 30 sierpnia 2012 r.  
Zalacznik1.pdf



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/195/12  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Uchwałą Nr XI/89/11 z dnia 29 września 2011r. Rada Gminy Czarnków przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2012r. do 18 lipca 2012r. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) Wójt Gminy Czarnków wyznaczył termin wnoszenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na dzień 7 sierpnia 2012r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

Na podstawie art. 17 pkt 11) i 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) Wójt rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) Wójt Gminy Czarnków przedstawia Radzie Gminy Czarnków projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1. Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

**LISTA NIEUWAGLĘDNIONYCH UWAG**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej.**

Firma WINDPOWER POLAND Sp. z o.o. ul. Dąbrowskiego 7, 60-838 Poznań pismem z dnia 06.08.2012r. (data wpływu 07.08.2012r.), wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji elektroenergetycznej uwagę. Wnoszący uwagę stwierdza, iż przedstawione lokalizacje elektrowni wiatrowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają negatywny wpływ na działki sąsiednie – uniemożliwiają budowę planowanych elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych w studium jako PE, uważa że jest to „plan blokujący”. Ponadto wnoszący uwagę twierdzi, iż projekt planu nie uwzględnia jego wniosku z dnia 09.04.2012r. (data wpływu 10.04.2012r.).

Rada	Gminy	Czarnków	odrzuca	powyższą	uwagę
Uchwałami Nr XI/89/11, Nr XI/90/11 oraz Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r., Gmina Czarnków przystąpiła do opracowania miejscowych planów zagospodarowania w celu lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych na wniosek zainteresowanego Inwestora:					

- |   |            |              |             |           |         |         |
|---|------------|--------------|-------------|-----------|---------|---------|
| • | w obrębach | geodezyjnych | Białężyn,   | Brzeźno,  | Gębice, | Huta;   |
| • | w obrębach | geodezyjnych | Śmieszkowo, | Białężyn, |         | Grzępy; |
| • | w obrębach | geodezyjnych | Gębice,     | Marunowo, | Sarbia, | Sarbka; |

Podstawą wyznaczenia granicy obszarów objętych planami była prognoza oddziaływania akustycznego planowanych elektrowni wiatrowych dla projektowanego typu i rozstawienia elektrowni wiatrowych, według koncepcji Inwestora, na wniosek którego wszczęto sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W granicach terenów objętych planami znalazły się obszary lokalizacji samych elektrowni oraz tereny oddziaływania, tj. w granicach izofony odpowiedniej do zagospodarowania w sąsiedztwie, istniejącego i przewidzianego w studium.

W dniu 10.04.2012r. wpłynął od wnoszącego uwagę wniosek do planu z 09.04.2012r., tj. po terminie składania wniosków wyznaczonym przez Wójta Gminy Czarnków na podstawie art. 17 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647), który minął 26.10.2011r. We wniosku wnoszący uwagę wskazał lokalizację 15 elektrowni wiatrowych, oznaczonych cyframi od 1 do 15. Do wniosku wnoszący uwagę nie dołączył niezbędnych analiz, wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010r., ze zmianą zatwierdzoną uchwałą XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r. tj:

- przed realizacyjnymi monitoringów: ornitologicznego i chiropterologicznego, koniecznych ze względu na sąsiedztwo cennych przyrodniczo obszarów, przede wszystkim doliny rzeki Noteci, biegnącej w zachodniej części gminy, która jest objęta ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 na podstawie dwóch dyrektyw, tj. Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków oraz Dyrektywy Rady 92/43/EEG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny

i flory, a także jest korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.- obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (8M "Obszar Dolnej Noteci")."

- prognozy oddziaływania akustycznego planowanej farmy elektrowni wiatrowych niezbędnej do wyznaczenia obszaru jej oddziaływania w kontekście wymaganych prawem standardów akustycznych w odniesieniu do istniejącego i planowanego zagospodarowania przewidzianego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków.

W wyniku analizy wniosku, złożonego przez wnoszącego uwagę, stwierdzono, że:

- 4 elektrownie wiatrowe nr 1, nr 6, nr 7 i nr 8 wskazane są poza obszarami objętymi planami, sporządzanymi na podstawie ww. uchwał Rady Gminy Czarnków;
- 4 elektrownie wiatrowe oznaczone numerami 2, 3, 4, 5 znajdują się na terenie objętym planem sporządzanym na podstawie uchwały Nr XI/89/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta.
- pozostałych 7 elektrowni wiatrowych oznaczonych numerami 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, wskazanych we wniosku wnoszącego uwagę, znajdują się na terenie objętym planem na podstawie uchwały Nr XI/91/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Gębice, Marunowo, Sarbia, Sarbka;

W odniesieniu do obszaru objętego planem na podstawie uchwały Nr XI/89/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta. stwierdzono, że:

- 3 wskazane elektrownie wiatrowe o numerach 3, 4, 5, znajdują się na obszarach wykluczonych z lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczonych w planie jako:

- strefy ochronne dla wyróżnionych elementów środowiska;
- obszar występowania chronionych gatunków ptaków lęgowych i migrujących;
- tereny rolnicze stanowiące uzupełnienie węzłowych obszarów przyrodniczych gminy;

- 1 elektrownia wiatrowa oznaczona we wniosku nr 2 koliduje z lokalizacją Inwestora, na wniosek którego wszczęto sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/195/12  
Rady Gminy Czarnków  
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię cieplną,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona na rysunku planu jako KD.Z.01 (relacji Huta – Komorzewo – Młynkowo);
- 2) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako:
  - a) KD.D.02 (relacji Brzeźno – Sobolewo – Gębice),
  - b) KD.D.03 (relacji Huta – Sobolewo).

3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:

- a) drogi KD.W.04, KD.W.05, KD.W.06 i KD.W.07 jako drogi wewnętrzne, publicznie dostępne,
- b) ciąg pieszo-rowerowy KX.08, wyznaczony wzdłuż drogi KD.Z.01.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone jako KD.W.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

**III. Uzbrojenie terenu**

W obszarze objętym planem, w zakresie uzbrojenia terenu, przewiduje się jedynie budowę kanalizacji sanitarnej w m. Hutka, w związku istniejącą tam zabudową mieszkaniowo-usługową oraz planowanymi terenami rozwojowymi, przeznaczonymi także dla celów mieszkaniowo-usługowych. Planowany zakres robót jest niewielki, przewiduje się budowę około 450m kanalizacji grawitacyjnej.

Dla pozostałego obszaru objętego planem nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy nowych systemów uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy.

**IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Na terenie objętym planem nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, za wyjątkiem utwardzenia istniejących dróg gminnych i budowy ciągów pieszo-rowerowych. Inwestycja budowy nawierzchni utwardzonych dróg gminnych oraz wszelkie pozostałe koszty związane z realizacją projektów z zakresu infrastruktury technicznej będą pokrywane z budżetu Gminy (środki własne), przez inwestorów prywatnych bądź też w ramach współpracy z gminą na podstawie stosownych umów. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

## Uzasadnienie

Podstawą opracowania planu jest uchwała Nr XI/89/11 Rady Gminy Czarnków z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice, Huta dla terenu produkcji. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 892ha stanowiący fragmenty obrębów geodezyjnych miejscowości wymienionych w tytule uchwały. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości użytkowany jest rolniczo. W granicach planu znajduje się część zwartej zabudowy wsi Gębice – Sobolewo położona na południe od drogi gminnej DG 180345P oraz miejscowość Hutka – niewielka osada położona we wschodniej części opracowania z założeniem dworsko – parkowym wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obszar opracowania obejmuje zwartą zabudowę wsi Sobolewo rozciągającą się wzdłuż drogi powiatowej i składającą się głównie z budynków jednorodzinnych oraz gospodarczych w zabudowie zagrodowej. We wsi Hutka funkcjonuje gospodarstwo rolne należące do spółki ROL-BIG, w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane zostało ujęcie wody wraz z ustaloną strefą ochrony bezpośredniej. W granicach planu znajdują się ponadto pojedyncze zabudowania, w formie zabudowy zagrodowej, związane w większości z gospodarstwami rolnymi funkcjonującymi w tej części gminy. Przez obszar opracowania bądź w bezpośrednim sąsiedztwie granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegają następujące drogi:

a) droga powiatowa nr 1342P (kl. Z) relacji Huta – Komorzewo – Młynkowo (gm. Połajewo);

b) drogi gminne o charakterze dróg publicznych: 180345P(L) relacji Brzeźno – Sobolewo – Gębice oraz 180351P(L) relacji Huta – Sobolewo.

Ponadto, na terenie objętym planem, znajduje się sieć dróg wewnętrznych będący własnością gminy.

Zasadnicze	rozwiązania	przyjęte	w planie:
Podstawowym celem opracowania jest sformułowanie nowych zasad zagospodarowania dla obszaru objętego planem, pozwalających na dokonanie przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w obrębie istniejącej zabudowy oraz zlokalizowanie w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej zespołu elektrowni wiatrowych. Projekt planu dopuszcza	lokalizację	6 turbin	wiatrowych.
Lokalizacja	elektrowni	wiatrowych	uwzględnia:
• zachowanie	dopuszczalnych	poziomów	hałasu w środowisku;
• ważne ograniczenia środowiskowe, zinwentaryzowane w czasie rocznych monitoringuw ornitologicznego i chiropterologicznego;			
• przekształcenia krajobrazowe wywołane wprowadzeniem nowej inwestycji, przeanalizowane w wykonanym na potrzeby	planu	studium	krajobrazowo widokowym.

Zgodność	ze	Studium
Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków, zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10, Rady Gminy Czarnków, z dnia 24 września 2010r., ze zmianą zatwierdzoną uchwałą XIX/166/2012 Rady Gminy Czarnków z dnia 26 kwietnia 2012 r., określa kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do poszczególnych rejonów gminy, w tym zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych. Studium przewiduje możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych we wschodniej części gminy, gdzie występują korzystne warunki dla tego typu inwestycji i brak jest istotnych ograniczeń. W Studium wyznaczono 8 obszarów, oznaczonych jako PE, dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 4 obszary - tereny położone w rejonie wsi Białężyn, Sobolewo, Huta oraz Hutka, w obrębach geodezyjnych Białężyn, Brzeźno, Gębice,		
Huta		
Lokalizacja elektrowni wiatrowych dostosowuje się do istniejącej i projektowanej zabudowy na terenach wyznaczonych w Studium, przede wszystkim ze względu na zachowanie odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, regulowanych przepisami odrębnymi.		
Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnków”.		