

**Projekt**

z dnia 24 września 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXIV/193/2020  
RADY MIASTA CZARNKÓW**

z dnia 5 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków dla terenów sąsiadujących z linią PKP**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków dla terenów sąsiadujących z linią PKP zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków, zatwierdzonego uchwałą Nr III/17/2018 Rady Miasta Czarnków z dnia 20 grudnia 2018r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu” w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Czarnków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Czarnków o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach mieszkaniowo - usługowych – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, w tym jednorodzinne lub wielorodzinne, z dopuszczeniem wzajemnego przenikania się funkcji usługowej, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w §14-15 niniejszej uchwały;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych 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 terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U/MW, 2U/MW;
- 2) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U/US;

- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U;
- 4) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 5) tereny zieleni z dopuszczeniem parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z/KS, 2Z/KS;
- 6) teren zieleni z dopuszczeniem drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z/KDW;
- 7) tereny infrastruktury kolejowej – tereny zamknięte, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1TKZ, 2TKZ, 3TKZ;
- 8) teren infrastruktury kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem TK;
- 9) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 10) teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 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 zabudowy 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 oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 7) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 8) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą liczbę kondygnacji;
- 9) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z uwzględnieniem pkt 5, 6;
- 5) na terenach U/MW, U dopuszczenie stosowania źródeł energii odnawialnej o mocy mikroinstalacji – fotowoltaiki oraz ciepła z sieci ciepłowniczej;

- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 8, 9, 10;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) tereny 1U/MW, 2U/MW zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) w przypadku lokalizacji w granicach terenu 2U/MW przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) teren U/US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu 1U/MW w celu ochrony przed hałasem należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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) ochronę konserwatorską na terenach U/US, 1TKZ, 2TKZ, 1U, 2KDL, 2U, 1Z/KS, 3U, 2U/MW, KS, 3KDL oraz części terenów: 1KDL, 2Z/KS, 3TKZ, KDD, 1U/MW, Z/KDW, TK w granicach zespołu stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowane są obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków - zespół dworca PKP, ul. Dworcowa w tym:
  - a) dworzec PKP, obecnie nieczynny, murowany, 1911,
  - b) wieża ciśnień, murowana/drewniana, 1896,
  - c) dom pracowników kolei, ul. Dworcowa 2, murowany, początek XX;
- 3) na terenach 1U/MW, 3U ochronę obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) dla obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
  - a) nakaz zachowania bryły budynków objętych ochroną konserwatorską,
  - b) zachowanie historycznej formy architektonicznej budynku, w tym zachowanie gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) zachowanie pokryć dachów stromych dachówką,
  - d) zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w tym utrzymanie krzyżowych podziałów w stolarkach okiennych, zachowanie jednorodności okien,
  - e) nakaz zachowania oryginalnej kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych.

**§ 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 ustala się: w granicach planu ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 "Pradolina Toruń - Eberswalde", granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

**§ 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) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z uwzględnieniem lit. d:
    - dla terenu 1U/MW nie mniejszą niż 400,0m<sup>2</sup>,
    - dla terenu 2U/MW nie mniejszą niż 700,0m<sup>2</sup>,
    - dla terenów U, U/US nie mniejszą niż 800,0m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów nie ustala się,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek, z uwzględnieniem lit. d:
    - dla terenu 1U/MW, U nie mniejszą niż 20,0m,
    - dla terenu 2U/MW nie mniejszą niż 18,0m,
    - dla pozostałych terenów nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 ° do 110 °,
  - d) nie ustala się powierzchni nowo wydzielanych działek oraz minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**§ 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej przeniesienia lub skablowania;
- 3) w granicach planu, zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek przepisów odrębnych, w tym przepisów o transporcie kolejowym, wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 390 relacji Bzowo Goraj - Czarnków, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1TKZ, 2TKZ, 3TKZ, TK z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) w granicach terenu 1TKZ, 2TKZ, 3TKZ zlokalizowane są linie kolejowe będące terenami zamkniętymi;
- 5) w granicach terenu 1TKZ, 2TKZ, 3TKZ uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek granicy stref ochronnych terenów zamkniętych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 6) zgłoszenie właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg publicznych oraz zieleni z dopuszczeniem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, zieleni z dopuszczeniem drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działki, z uwzględnieniem pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla terenu U/MW:
    - dla funkcji mieszkaniowej: 1 miejsce na każdy 1 lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego,

- na terenie 2U/MW dla funkcji produkcyjnej: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu produkcyjnego,

b) dla terenu U:

- dla funkcji usługowej z uwzględnieniem tiretu drugiego i trzeciego: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego,
- na terenie 3U dla funkcji usług handlu: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 75,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- na terenie 4U dla funkcji usług handlu: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- w granicy terenu 1U dla funkcji produkcyjnej: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu produkcyjnego;

4) 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, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, 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;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) roboty budowlane w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, teletechnicznych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, teletechniczną;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych 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 usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem §10 pkt 3:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno – usługowych, usługowych oraz budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych z uwzględnieniem lit. b, c,
  - b) w budynku mieszkalnym, mieszkalno – usługowym, usługowym dopuszczenie wbudowanego lub dobudowanego garażu,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali,
  - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 8,0m - 12,0m,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0m,
  - h) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 2 - 3,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
  - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - j) geometrię dachów:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: dachy dwuspadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy jednospadowe, dachy płaskie,
  - k) nachylenie połaci dachowych:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 35 ° - 45 ° ,
    - □ budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 45 ° ,
  - l) kolor dachów za wyjątkiem dachów płaskich: ceglastoczerwony,
  - m) pokrycie dachów za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub blacha dachówkopodobna,
  - n) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 400,0m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. b,
  - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. a, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 15.** Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/MW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo mieszkalno – usługowego albo usługowego albo mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego z uwzględnieniem lit. b - g,
  - b) w budynku mieszkalnym, mieszkalno – usługowym, usługowym dopuszczenie wbudowanego lub dobudowanego garażu,

- c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkola,
  - d) zakaz domów opieki społecznej, szpitali,
  - e) dopuszczenie usług handlu - obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej do 800,0m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszczenie usług finansowych, ubezpieczeniowych, gastronomii,
  - g) dopuszczenie usług wystawienniczych z prawem do zachowania działalności produkcyjnej,
  - h) dopuszczenie infrastruktury technicznej,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - k) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 12,0m,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0m,
  - l) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 3,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
  - m) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - n) geometrię dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
  - o) nachylenie połaci dachowych:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 40 ° - 45 °,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 35 ° - 45 °,
  - p) kolor dachów: ceglastoczerwony,
  - q) pokrycie dachów: dachówka lub blacha dachówkopodobna,
  - r) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 700,0m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. b,
  - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej KDD – ulicy Dworcowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. a, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 16.** Dla terenu zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/US ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem §10 pkt 3:
  - a) teren usług oraz sportu i rekreacji stanowiący uzupełnienie zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji przylegającej bezpośrednio do terenu, a zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,

- b) zakaz budowy budynków,
  - c) utrzymuje się istniejącą portiernię, budynek gospodarczy z możliwością przebudowy i remontów bez zmiany gabarytów budynku,
  - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie przebudowy, remontów budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem §10 pkt 3:
- a) lokalizację budynków usługowych, garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych z uwzględnieniem lit. b – e,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali,
  - c) na terenie 1U w budynkach usługowych dopuszczenie funkcji produkcyjnej,
  - d) na terenie 2U zakaz budowy budynków,
  - e) na terenie 4U zakaz usług turystyki, w tym usług hotelarskich,
  - f) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,55, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wysokość zabudowy:
    - budynku usługowego na terenie 1U: do 12,0m,
    - budynku usługowego na terenie 3U, 4U: do 9,50 m,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0m,
  - j) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynku usługowego na terenie 1U: do 3,
    - budynku usługowego na terenie 3U, 4U: do 2,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
  - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
  - m) nachylenie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów płaskich: 30 ° - 40 ° ,
  - n) kolor dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: ceglasczerwony,
  - o) pokrycie dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub blacha dachówkopodobna,
  - p) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 800,0m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. b,



- b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
  - a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej, w tym znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) do terenu 4U ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej KDD – ulicy Dworcowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. b, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 18.** Dla terenu parkingów, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem §10 pkt 3:
  - a) dopuszczenie lokalizacji parkingu dla samochodów osobowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - b) dopuszczenie budowy dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 19.** Dla terenów zieleni z dopuszczeniem parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z/KS, 2Z/KS ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem §10 pkt 3:
  - a) lokalizację zieleni z dopuszczeniem lokalizacji parkingu dla samochodów osobowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) lokalizację drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - c) dopuszczenie budowy dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - f) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 20.** Dla terenu zieleni z dopuszczeniem drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z/KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem §10 pkt 3:
  - a) lokalizację zieleni z dopuszczeniem lokalizacji drogi wewnętrznej, z uwzględnieniem lit. b,

- b) lokalizację drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - c) dopuszczenie budowy dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - f) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 21.** Dla terenów infrastruktury kolejowej – terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1TKZ, 2TKZ, 3TKZ ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) na terenie 2TKZ dopuszczenie infrastruktury drogowej i lokalizację przejazdu drogowego stanowiącego kontynuację drogi 2KDL,
  - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 22.** Dla terenu infrastruktury kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TK ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 23.** Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy lokalnej, z uwzględnieniem §10 pkt 3;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) na terenie 2KDL i 3KDL zakaz miejsc parkingowych;
- 4) na terenie 1KDL dopuszczenie miejsc parkingowych;
- 5) dopuszczenie infrastruktury drogowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 24.** Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, z uwzględnieniem §10 pkt 3;

- 2) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie infrastruktury drogowej, miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czarnków.

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



## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA CZARNKÓW**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków dla terenów sąsiadujących z linią PKP.**

Na podstawie 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 Miasta Czarnków rozstrzyga, co następuje:

#### **§1.**

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2020 r. do 13 lipca 2020 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 27 lipca 2020 r.
2. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, z których jedną Burmistrz Miasta Czarnków uwzględnił w całości.
3. Rada Miasta Czarnków rozstrzyga pozostałą uwagę w następujący sposób:

#### **Treść uwagi:**

Uwaga dotyczy §17 pkt 1 c).

Wniesiono o odstępnie od zakazu: usług turystyki, w tym usług hotelarskich oraz składu materiałów budowlanych.

**Rozstrzygnięcie:** Uwagę rozpatrzono częściowo negatywnie.

**Uzasadnienie:** Uwzględniono w zakresie składu materiałów budowlanych.

Nie uwzględniono w zakresie usług turystyki, w tym usług hotelarskich, z uwagi na bliskość terenów kolejowych i w następstwie narażenie na uciążliwości, w tym hałas.

#### **§2.**

Podczas ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2020 r. do 15 września 2020 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 29 września 2020 r. nie złożono uwag.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA CZARNKÓW**

### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków dla terenów sąsiadujących z linią PKP, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miasta Czarnków rozstrzyga, co następuje:

#### **§1.**

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki, w tym miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§2.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie planu miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

## UZASADNIENIE

projektu uchwały Nr XXIV/193/2020 Rady Miasta Czarnków  
z dnia 05 października 2020 r.

### w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków dla terenów sąsiadujących z linią PKP**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miasta Czarnków Nr VI/51/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków dla terenów sąsiadujących z linią PKP, zwanego dalej „planem”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Echa Nadnoteckie” w dniu 02.04.2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Czarnków w dniach od 01.04.2019 r. do 24.04.2019 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Czarnków.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr A.6722.2.2019 z dnia 16.04.2019 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.149.2019.ET.1 z dnia 13.05.2019 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Czarnkowie pismo nr ON.NS.740.8.2019 dnia 29.04.2019 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Czarnków uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Czarnków uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/institucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 10 czerwca 2020 r. do 13 lipca 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Echa Nadnoteckie” w dniu 02 czerwca 2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Czarnków, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miasta Czarnków w dniach od 2 czerwca 2020 r. do 27 lipca 2020 r.

W dniu 7 lipca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 27 lipca 2020 r., wpłynęło jedno pismo z 2 uwagami do projektu planu. Burmistrz Miasta Czarnków rozstrzygnięciem z dnia 05.08.2020r. jedną uwagę uwzględnił w całości, drugą uwagę uwzględnił w części.

Wobec dokonania zmian w projekcie planu, wynikających z częściowego uwzględnienia powyższych uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniach od 25 sierpnia 2020 r. do 15 września 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Echa Nadnoteckie” w dniu 18 sierpnia 2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Czarnków, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miasta Czarnków w dniach od 18 sierpnia 2020 r. do 30 września 2020 r.

W dniu 7 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 29 września 2020 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Miasta Czarnków, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu



- przestrzennego oraz w §14-§24 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu oraz w §14-§24 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały;
  - 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
  - 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§24 tekstu uchwały;
  - 7) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§24 tekstu uchwały;
  - 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XXIII/141/2016 Rady Miasta Czarnków z dnia 28 kwietnia 2016 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Czarnków, zatwierdzonego uchwałą Nr III/17/2018 Rady Miasta Czarnków z dnia 20 grudnia 2018r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.