

UCHWAŁA NR / /2022
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/36 obręb Borowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/36 obręb Borowo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/36 obręb Borowo” w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo-rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, oraz sieci i urządzenia związane z mikroinstalacjami;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług oświaty i sportu, oznaczony na rysunku symbolem **OU**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, a także przypadków określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zapisów pkt 5;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem **UO**;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu drogi wewnętrznej;
- 8) przy groździe nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 10) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **UO** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży,
 - b) na terenie **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

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

- 1) strefę „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) w strefie wymienionej w pkt 1:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenie usług oświaty i sportu, oznaczonym na rysunku symbolem **UO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

- a) budynków kultury, nauki i oświaty,
- b) obiektów sportu i rekreacji,
- c) urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków biurowych,
 - b) budynków handlu, gastronomii i usług,
 - c) budynków służby zdrowia,
 - d) parkingów,
 - e) wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 10. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację:
 - a) parku,
 - b) wieży widokowej wraz ze ścieżką edukacyjną,
 - c) obiektów sportu i rekreacji,
 - d) pomieszczeń higienicznosanitarnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji imprez masowych,
 - b) parkingów;
 - c) wiat,
 - d) wybiegów dla psów,
 - e) ścieżek pieszo-rowerowych,
 - f) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci,
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,2;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 30 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 11. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie koncesji „Kościan - Śrem ” nr 27/2001/Ł z dnia 28 marca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 13. W planie nie wyznacza się:

- 1) terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m² powierzchni użytkowej biur, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 5 stanowisk postojowych na każde 500 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) 10 stanowisk postojowych na każde 50 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż w lit. a-d, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących oraz wbudowanych.

§ 17. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 19. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 3,6186 ha, na cele nierolnicze i nieleśne, decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak DR-I.7151.12.2022 z dnia 10 maja 2022 r.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempin.

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