

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 Piotrkowice.

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 i 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. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, przyjętego uchwałą nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r., zmienionego uchwałą nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 2,22 ha, położony w województwie wielkopolskim, powiecie kościańskim, gminie Czempień.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 i w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice”, opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu 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 – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały nr XV/106/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice.

§ 4. Ilość w przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;

- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 6) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°-45°;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz w wiacie lub wiatach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez:
 - a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
 - b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi dachu każdej wiaty na powierzchnię terenu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 10) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach.

§ 5. Odstępuje się, ze względu na ich niewystępowanie, od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **MW** na rysunku planu;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN** na rysunku planu;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MN/U** na rysunku planu
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** na rysunku planu.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy;

- 2) rozbudowę z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;
- 3) przebudowę.

§ 9. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w odległości 1,5 od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych przy granicy działki budowlanej.

§ 10. W zakresie kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 2) kolorystykę elewacji oraz ogrodzeń w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych.

§ 11. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap dachów stromych na budynkach;
- 2) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 12. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m od poziomu terenu i łącznej maksymalnej powierzchni 6,0 m² na jednej działce budowlanej.

Rozdział III **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 13. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 4) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 5) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 6) składow otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami;
- 7) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach.

§ 15. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 16.

1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenażowej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenażowych i melioracyjnych.

§ 17.

1. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci małych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, naturalnych obniżen terenu.

§ 18. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- 1) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 19. Ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 20. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 34.

§ 21. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia, w tym użytkowników dawnej drogi nr 311, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział IV **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 22. Ustala się nakaz realizacji nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

Rozdział V

Granice i sposoby 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.

§ 23. Obszar planu objęty jest koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan – Śrem”, ważną do dnia 28.03.2047, udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, w stosunku do wykonania której zastosowanie mają odrębne przepisy.

Rozdział VI **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) infrastruktury technicznej zgodnie z § 34;

- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,2;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 15 stanowisk postojowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi KDW, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów na dawną drogę wojewódzką nr 311.

§ 25. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 34;
- 3) dachy:
 - a) strome,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo–garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego,
 - 5,5 m dla dachu stromego;
 - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, bez konieczności realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę

parkingową, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi KDW, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów na dawną drogę wojewódzką nr 311.

§ 26. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 34;
- 3) dachy:
 - a) strome,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków mieszkalno-usługowych, gospodarczo-garażowych i wiat,
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,5 m,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego
 - 5,5 m dla dachu strome;
 - d) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię budowy działki budowlanej do 45%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,35;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - c) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b i c,
 - e) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi tj. ul. Półwiejskiej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów na dawną drogę wojewódzką nr 311.

§ 27. Na terenie drogi wewnętrznej **KDW**:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 34;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo – jezdni,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na terenie,
 - e) zjazdów.

Rozdział VII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 28. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości większej niż 20,0 m.

§ 30. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z lokalizacji na działkach o nr ewid. 135/7 i 12/1 obręb Piotrkowice urządzeń lotniczych (sygnalizator).

§ 31. Zakazuje się lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 32.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;
 - 3) na terenach oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U powierzchnia działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu
 - 4) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej nie mniejsza niż 15,0 m dla terenu MN/U i 20,0 m dla terenów MN i MW;
 - 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 33. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) ustala się połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 4) zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 34.

1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
 - b) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - h) inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
 - 2) Zakazuje się lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) biogazowni.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 35. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1)% dla terenów MW;
- 2)% dla terenów MN;
- 3)% dla terenów MN/U.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.

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

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU
z dnia**

**sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.
235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr XV/106/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice. Jak wynika z uzasadnienia do przedmiotowej uchwały, celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, przyjętym uchwałą nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r. i zmienionym uchwałą nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r. dla przedmiotowego terenu wyznaczony został kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczony symbolem MU na rysunku studium.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XXII/426/20 z dnia 28 września 2020 r. w sprawie pozbawienia kategorii drogi wojewódzkiej nr 311 – całej drogi przebiegającej od skrzyżowania z drogą wojewódzką (dawna droga krajowa nr 5) /Kawczyn/ do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 310 /Czempień, ul. Towarowa/, drogą wojewódzka nr 311 pozbawił ww. drogę swojej kategorii i zgodnie z art. 10 ust. 5 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn.zm.) zaliczył ją do kategorii dróg powiatowych (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7411).

Burmistrz Gminy Czempień przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Gminy Czempień;

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar jest w części wykorzystywany rolniczo oraz w części stanowi pozostałości zdekapitalizowanej zabudowy zagrodowej.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z:
 - a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie zabudowy oraz na podstawie istniejącej i otaczającej zabudowy wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
 - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projekt planu dotyczy obszaru częściowo zainwestowanego pozostałościami zabudowy zagrodowej, a częściowo terenu wykorzystywanego rolniczo, natomiast cały teren opracowania planu miejscowego sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej od wschodu, mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej od zachodu oraz produkcyjno–usługowej od południa; stąd też celem opracowania planu jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych gminy w uzupełnieniu do zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie;
 - c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji; obszar opracowania stanowi grunty orne R/RIII oraz grunty rolne zabudowane (Br/RIII), stąd też konieczność uzyskania zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 kwietnia 2022 r. (DN.tr.602.144.2021);;
 - d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie uwzględniono ze względu na brak obszarów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: wskazano wytyczne dotyczące lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową;
 - f) uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wszelkie obiekty budowlane będą projektowane i realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, określonych w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego;
 - g) walorów ekonomicznych przestrzeni: obszar opracowania projektu planu jest obszarem, położonym przy drodze wojewódzkiej nr 311 na obrzeżach (przedmieściach) miasta Czempin, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zarówno mieszkaniowej, jak i produkcyjno – usługowej, a zatem jest to teren położony korzystnie pod względem lokalizacyjnym i dostępu do sieci infrastruktury technicznej;

- h) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest na terenie obowiązywania koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan – Śrem”, ważną do dnia 28.03.2047, udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, dla której wykonania mają zastosowania odrębne przepisy, a także wskazania położenia w sąsiedztwie tj. na działkach o nr ewid. 135/7 i 12/1 obręb Piotrkowice urządzeń lotniczych (sygnalizator);
- i) prawa własności: wyznaczone pasy drogowe zawierają się w nieruchomościach prywatnych, których obsługę komunikacyjną, jako terenów budowlanych mają zapewnić; wyznaczone ustalenia nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, ponieważ służą obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczanych pod urbanizację;
- j) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: wskazano ograniczenia wysokości zabudowy służące zabezpieczeniu lotnictwa wojskowego;
- k) potrzeb interesu publicznego: w projekcie planu wyznaczony został wewnętrzny układ komunikacyjny oraz zasady i warunki kształtowania i korzystania z tego układu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- l) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu zawierają zapisy dotyczące wyposażenia obszaru w nowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zasady funkcjonowania istniejących;
- m) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone zostały w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 28 lipca 2022 r. do dnia 19 sierpnia 2022 r., z dyskusją publiczną w dniu 8 sierpnia 2022 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 5 września 2022 r. W okresie wyłożenia wpłynęły ... uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Czempień. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- n) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie;
- o) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalone został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy;
- 2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone w postaci złożonych w procedurze sporządzania planu miejscowego wniosków i uwag. Zostały one rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Czempień. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną;
- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren opracowania projektu planu miejscowego dotyczy obszaru już częściowo zainwestowanego zdekaptalizowaną zabudową zagrodową oraz położonego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zagrodowej oraz przemysłowo-usługowej, na przedmieściach miasta Czempień;

- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: w uchwale nr LXV/530/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 12 września 2018 r. wskazano na aktualność obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stwierdzono brak potrzeby jego aktualizacji oraz wskazano również na konieczność opracowywania nowych planów miejscowych w szczególności dla terenów pod działalność gospodarczą i mieszkaniową, celem zwiększenia pokrycia gminy planami miejscowymi oraz dopasowania ich do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy;
- 5) wpływ na finanse publiczne został określonej w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.