

**UCHWAŁA NR LIX/562/23
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

z dnia 22 lutego 2023 r.

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
działek o nr ewid. 934/6, 934/15, 934/16 obręb Czempień.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 934/6, 934/15, 934/16 obręb Czempień, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, przyjętego uchwałą Nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r.
2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 1,1906 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 oraz 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. 934/6, 934/15, 934/16 obręb Czempień”, 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 w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XL/362/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 934/6, 934/15, 934/16 obręb Czempień.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały;

- 5) 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez:
 - a) wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
 - b) wszystkie zlokalizowane na działce wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian na powierzchnię terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
- 8) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste lub iglaste, rodzimych gatunków, dostosowane do warunków siedliskowych, o wysokości co najmniej 2 m.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MW/U** na rysunku planu
- 2) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z, 2Z** na rysunku planu;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW** na rysunku planu;
- 4) tereny parkingów, oznaczone symbolami **1KDWp, 2KDWp, 3KDWp, 4KDWp** na rysunku planu.

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

Rozdział II Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy mogą wykraczać przed linię zabudowy od strony terenu KDW, o nie więcej niż 0,8 m, zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejść mogą wykraczać przed linię zabudowy od strony terenu KDW, o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie, spoczniki mogą wykraczać przed linię zabudowy od strony terenu KDW, o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

§ 9. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

§ 12.

1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej i melioracyjnej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację i rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń wodnych, drenarskich i melioracyjnych.

§ 13.

1. Ustala się zagospodarowanie, w tym 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 zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżzeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzenie zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 14.

1. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Należy zastosować środki techniczne i technologiczne gwarantujące dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu przy zagospodarowaniu terenu oraz realizacji obiektów, o których mowa w § 22.

§ 15. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 30.

§ 16. 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.

§ 17. Przy zagospodarowaniu terenów zieleni Z zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV **Zasady kształtowania krajobrazu**

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

§ 19. Dopuszcza się wprowadzenie:

- 1) zieleni wysokiej na terenie powierzchni biologicznie czynnej oraz jako zieleni w pasie drogowym;
- 2) zielonych dachów i ścian.

Rozdział V **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 20. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne, w szczególności dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI

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.

§ 21

1. Obszar planu objęty jest koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28 marca 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 marca 2047 r., udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, w stosunku do wykonania której zastosowanie mają odrębne przepisy, w szczególności w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

2. Ustala się strefę, o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny, stanowiącej linię o znaczeniu państwowym, do której zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

§ 22. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U:

- 1) ustala się lokalizację:

- a) budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) urządzeń budowlanych,
- c) elementów ochrony akustycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług wyłącznie w parterach budynków,
 - b) dojść, w tym do stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie 2KDW i dojazdów,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 30;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 13,50 m, przy czym ustala się wycofanie czwartej kondygnacji o co najmniej 1,0 m w stosunku do linii elewacji budynku;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 400 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, przy czym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 15% stanowisk postojowych na terenie 2KDW, nie mniejszą niż:
 - a) 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 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 terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 23. Na terenach zieleni **1Z, 2Z**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i lokalizację zieleni wysokiej,
 - b) zachowanie i realizację sieci melioracyjnych i urządzeń wodnych,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80%;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 24. Na terenach **1KDWp, 2KDWp, 3KDWp, 4KDWp**:

- 1) ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji garaży wielostanowiskowych na działce budowlanej,
 - b) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych;
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków garażowych na terenie 2KDWp z możliwością remontu i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - d) zachowanie istniejących stanowisk postojowych naziemnych na terenie 4KDWp z możliwością remontu i przebudowy,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 30;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni, w tym zieleni wysokiej;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,45;

- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 400 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 25. Na terenie dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW**:

- 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 § 30;
- 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) stanowisk postojowych na terenie 2KDW, zgodnie z § 22 pkt 10.

Rozdział VIII

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

§ 26. Ustala się uwzględnienie ograniczeń, uregulowanych w przepisach odrębnych, wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 27. Zakazuje się lokalizacji budowli wyższych niż 15,0 m.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 28.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U powierzchnia nowej działki budowlanej zgodna z ustaleniami dla tego terenu;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek 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 X

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

§ 29. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) ustala się:

- a) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu,
 - b) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - c) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - d) możliwość lokalizacji na terenie MW/U stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z terenu 2KDW;
- 2) Zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 30.

1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
- a) możliwość utrzymania istniejących sieci i 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 przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział XI **Stawki procentowe**

§ 31. 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 %.

Rozdział XII **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempin.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LIX/562/23
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU
z dnia 22 lutego 2023 r.

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 934/6, 934/15, 934/16 obręb Czempień.

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 XL/362/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 934/6, 934/15, 934/16 obręb Czempień. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie w centrum miasta terenów niezbędnych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działka o nr ewid. 934/16 obręb Czempień stanowi zasób Krajowego Zasobu Nieruchomości i ma służyć realizacji celi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 1961 z późn.zm.). Działki o nr ewid. 934/15 i 934/6 obręb Czempień, stanowią własność Gminy Czempień. Na działkach o nr ewid. 934/15 i 934/16 obręb Czempień mają zostać zrealizowane inwestycje mieszkaniowe w formule społecznego budownictwa czynszowego.

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.

Przedmiotowy teren nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, przyjętym uchwałą Nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r., zmienionym uchwałą Nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r. dla przedmiotowego terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami (MU).

Stąd też wynika, że projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.

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:

Wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zostały spełnione poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy oraz na podstawie istniejącej i otaczającej zabudowy wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów. W projekcie planu nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, ale określono parametry w sytuacji, gdyby taka procedura miałaby zostać przeprowadzona.

W projekcie planu wyznaczono linię zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług pierwotnie pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu, a po stanowisku Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w odległości 3,0 m. Sąsiadująca droga została wskazana jako droga wewnętrzna. Biorąc pod uwagę cel opracowania planu miejscowego, kształt terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, a także sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny, przyjęte rozwiązanie ma umożliwić bardziej racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, w nawiązaniu do art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn.zm.) oraz § 12 ust. 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225). Celem jest wytycznie czytelnego i jednocześnie przelotowego układu komunikacyjnego, przy jednoczesnej możliwości lokalizacji stanowisk postojowych zarówno w pasie drogowym planowanej drogi wewnętrznej, jak i w granicy z drogą wewnętrzną.

Projekt planu dotyczy obszaru położonego w granicach administracyjnych miasta Czempień i sąsiaduje z linią kolejową nr 271 Wrocław – Poznań Główny z jednej strony oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi im garażami z drugiej strony. Obszar opracowania to krajobraz miejski, zurbanizowany. Wyznaczone parametry nawiązują do zabudowy występującej w sąsiedztwie.

W projekcie planu uregulowano kwestię zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji. Obszar położony jest w granicach administracyjnych miasta Czempień, a zatem mają do niego zastosowanie przepisy art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn.zm.).

Zgodnie z Programem opieki nad zabytkami gminy Czempień na lata 2014 – 2017, przyjętym uchwałą nr XLII/316/14 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 3 marca 2014 r. oraz decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 sierpnia 2008 r. nr WD – 4151/2334/49R/2007/2008 przedmiotowy obszar położony jest poza, ale w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu urbanistycznego miasta Czempień wpisanego do rejestru pod numerem 691/WLKP/A. Jak wynika z Gminnej Ewidencji Zabytków przedmiotowy obszar znajduje się w zespole nr 13 stanowisk

archeologicznych położonych na terenie miejscowości Piotrkowice, natomiast jak wynika z AZP najbliższej położone stanowisko archeologiczne nr AZP 58-26/85 jest zlokalizowane na południe od obszaru opracowania planu miejscowego, poza jego granicami. Stąd też wprowadzono zapisy dotyczące postępowania w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt noszący znamiona zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności wynikającymi z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn.zm.).

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W zakresie uniwersalnego projektowania, uwzględniono w projekcie planu, że wszelkie obiekty budowlane będą projektowane i realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego;

Obszar opracowania planu dotyczy terenów gminnych oraz Krajowego Zasobu Nieruchomości, położonego przy drodze gminnej. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zatem celem opracowania planu miejscowego jest uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej na terenie miasta Czempień.

W zakresie 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 w projekcie planu wskazano, iż obszar opracowania planu położony jest na terenie obowiązywania koncesji 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”, ważnej do dnia 28.03.2047, udzielonej przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie .

Obszar opracowania planu miejscowego jest terenem wymagającym ochrony akustycznej. Jest to obszar położony przy linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny. Przedmiotowa linia kolejowa, jak i stacja kolejowa Czempień jest źródłem hałasu, niemniej jednak jej ostania modernizacja związana była nie tylko ze zwiększeniem bezpieczeństwa transportu ludzi oraz towarów, ale także koniecznością ochrony akustycznej terenów sąsiadujących. Obszar opracowania planu miejscowego w momencie modernizacji linii kolejowej nie podlegał ochronie akustycznej. Stąd też w projekcie planu miejscowego wyznaczono strefę, o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny, stanowiącej linię o znaczeniu państwowej oraz zapisy dotyczące konieczności zastosowania elementów ochrony akustycznej, jako środków technicznych i technologicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu. Obszar planu, na którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w użytkowaniu, a także rodzaj elementów ochrony akustycznej możliwych do zastosowania wynikają przede wszystkim z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984 z późn.zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań 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 odsłonecznych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

Obszar opracowania planu miejscowego to tereny należące do podmiotów publicznych. Plan miejscowy wyznacza układ komunikacyjny, nawiązujący do istniejącego układu komunikacyjnego, w celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej zarówno terenów położonych na obszarze opracowania planu miejscowego, jak i poza nim.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wskazano ograniczenia w wysokości obiektów, celem spełnienia warunków związanych z lotnictwem wojskowym.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez wyznaczoną funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami jako wypełnienie tkanki miejskiej w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w tym układu komunikacyjnego.

Odnosnie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w ustalenia planu zawarto zapisy dotyczące wyposażenia obszaru w nowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zasady funkcjonowania istniejących.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony w terminie 29 grudnia 2022 r. - 20 stycznia 2023 r. z dyskusją publiczną w dniu 16 stycznia 2023 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 6 lutego 2023 r. W przedmiotowych terminach wpłynęły łącznie 2 uwagi poruszające po kilka aspektów każda, które zostały kompleksowo przeanalizowane. Lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona Radzie Miejskiej w Czempiniu w załączniku nr 2 do projektu uchwały.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami oraz poprzez udostępnienie wybranych dokumentów na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności określono poprzez ustalenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy.

Burmistrz Gminy Czempień wyważył 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.

W projekcie planu ustalono 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 %. Przedmiotowy teren tj. działka o nr ewid. 934/16 obręb Czempień stanowi własność Krajowego Zasobu Nieruchomości. Działki o nr ewid. 934/15 i 934/6 obręb Czempień stanowią własność Gminy Czempień. Na działkach o nr ewid. 934/15 i 934/16 obręb Czempień planowana jest inwestycja mieszkaniowa w formule społecznego budownictwa czynszowego. Teren jest korzystnie położony komunikacyjnie, w sąsiedztwie przejścia podziemnego do stacji kolejowej Czempień oraz linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny. Celem inwestycji jest

realizacja mieszkań na wynajem, w tym najem z opcją dojścia do własności w formule społecznego budownictwa czynszowego, ale także dla osób nieposiadających wystarczającej zdolności kredytowej do zakupu własnego mieszkania. Cechą przedmiotowego budownictwa jest regulowana stawka czynszu. Inwestycja ma zatem służyć realizacji mieszkań, dogodnie położonych komunikacyjnie, o regulowanej stawce czynszu, a zatem dostępnych dla różnych grup wiekowych, w tym osób starszych, a niemających możliwości zakupu własnego mieszkania lub domu. Zastosowanie niższej stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości ma zatem umożliwić obniżenie kosztów realizacji inwestycji i jej późniejszej eksploatacji i tym samym przyspieszenie terminu jej realizacji.

Zabudowa planowana w projekcie planu nawiązuje do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie i stanowi uzupełnienie zabudowy śródmiejskiej miasta Czempin. Służy to efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar opracowania planu miejscowego jest korzystnie położony komunikacyjnie, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, istniejącego układu komunikacyjnego, w tym kolejowego, zatem umożliwia ograniczenie transportochłonności i wykorzystanie transportu zbiorowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą nr LXV/530/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 12 września 2018 r., w której wskazano na aktualność obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stwierdzono brak potrzeby jego aktualizacji oraz wskazano potrzebę kontynuacji prac nad sporządzeniem nowych planów miejscowych.

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 Czempin, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.