

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU  
MIEJSCOWEGO DLA TERENU DZIAŁEK O NR EWID. 934/6, 394/15, 934/16 OBRĘB CZEMPIŃ.**

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu miejscowego dla terenu dla terenu działek o nr ewid. 934/6, 394/15, 934/16 obręb Czempień. Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie 29 grudnia 2022 r – 20 stycznia 2023 r. z możliwością składania uwag do dnia 6 lutego 2023 r.

Stąd też na podstawie 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 rozstrzyga co następuje.

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempień w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Krajowy Zasób Nieruchomości ul. Nowy Świat 19 00-029 Warszawa	1.Nadanie brzmienia § 12.1: Dopuszcza się <u>budowę</u> , odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych, <u>kanalizacyjnych</u> oraz sieci drenarskiej i melioracyjnej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu. 2.Nadanie brzmienie § 12.2: Dopuszcza się <u>budowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz</u> rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń wodnych, <u>kanalizacyjnych</u> , drenarskich i melioracyjnych.	Cały obszar planu	§ 12 ust.1	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	§ 12 reguluje kwestie melioracji, drenażu oraz urządzeń wodnych. Zastosowanie w tym miejscu pojęcie „skanalizowania” nie dotyczy budowy sieci kanalizacji deszczowej czy sanitarnej, ale np. ujęcia rowu otwartego w kanał tj. rurę o odpowiedniej średnicy. Ustalenia dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, a szczególności retencji wód, zawarte zostały w § 13. Zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ w Poznaniu, w nawiązaniu do § 8 oraz § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać
			Cały obszar planu	§ 12 ust. 2		X		X	

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) wody opadowe powinny zostać przede wszystkim zagospodarowane na działce, a dopiero w przypadku braku takiej możliwości odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Związane jest to także w z faktem, że istniejąca sieć kanalizacji deszczowej obsługuje przede wszystkim tereny komunikacji i może być niewystarczająca, aby przyjąć wody z innych powierzchni. Odprowadzanie wód do gruntu, szczególnie z powierzchni parkingów i dróg musi spełniać wymagania Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311). § 12 i § 13 znajdują się w rozdziale dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Oznacza to, że § 12 i § 13 dotyczą korzystania z zasobów przyrody, jakim jest w tym przypadku woda, jej magazynowania itp. Kanalizacja deszczowa jak i kanalizacja sanitarna oraz sieć wodociągowa są urządzeniami infrastruktury technicznej.</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków uregulowane zostały w § 31, a zatem w rozdziale dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla jednolitości zapisu usunięto § 15. W związku z tym zmieniła się numeracja paragrafów. W § 31 uregulowane zostały kwestie budowy, przebudowy, rozbudowy, rozbiórki infrastruktury technicznej, a zatem budowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej itd. Brak jest zatem uzasadnienia, aby § 12 dopisywać kwestie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, skoro zostało to szczegółowo uregulowane w innym miejscu uchwały. <u>Uwaga uwzględniona w części ponieważ dodano zapis dotyczący możliwości budowy, preredagowano § 13 na zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wykreślono § 15. Uwaga nieuwzględniona ponieważ nie dopisano sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do § 12.</u>
		3.Nadanie brzmienia § 17: Nakazuje się oświetlenia zewnętrznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaproponowany zapis, odnoszący się do terenów sąsiednich może w późniejszym etapie być podstawą	Cały obszar planu	§ 17 (16)		X		X	Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie reguluje kwestie oświetlenia budynku oraz pomieszczeń w nim się

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		ewentualnych skarg dot. zastosowania nieodpowiedniego oświetlenia. Obowiązujące warunki techniczne określają wymagania, jakie winny być spełnione w tym aspekcie dla realizacji inwestycji o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym.							znajdujących (itp. klatek schodowych) oraz dojść i dojazdów. § 17 dotyczy oświetlenia zewnętrznego znajdującego się zarówno <u>na</u> budynku jak i <u>na</u> terenie. Zapis służy między innymi temu, aby na przestrzeniach parkingów, czy przejść nie montować oświetlenia oślepiającego innych uczestników itp. ruchu, czy właścicieli sąsiednich nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem oświetlenie ma być kierunkowe tj. ma oświetlać dokładnie to po co jest wykonane itp. drogę, parking itp., a nie wszystko dookoła, a ciepła barwa wynika z faktu iż zimne światło jest bardziej uciążliwe i wpływa między innymi na bezsenność i problemy z zachowaniem cyklu dobowego, zarówno ludzi jak i roślin. Jest to zatem ustalenie na kwestie właściwego doboru opraw, wysokości ich zamontowania oraz doboru światła. Zapis nie zabrania stosowania światła ledowego, które jest mniej energochłonne, ale reguluje kwestie barwy światła. Zapis jest konsekwencją konieczności rozwiązania problemu, jakim jest tzw. zanieczyszczenie nieba światłem tj. światłem, które nie spełnia swojej funkcji tj. zamiast prawidłowo doświetlać np. ulice, przejścia, czy też stanowiska postojowe oświetla np. mieszkania. <u>Uwagi nie uwzględniono, ponieważ działka znajduje się w sąsiedztwie innych terenów</u>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		<p>4. W rozdziale VII § 23. 1) oraz 2) wprowadzić zmiany:</p> <p>1) ustala się lokalizację:</p> <p>a) <u>zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej,</u></p> <p>b) <u>zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami,</u></p> <p>c) <u>urządzeń</u> budowlanych;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację:</p> <p>a) <u>lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków,</u></p> <p>b) <u>dojść i dojazdów;</u></p> <p>c) <u>elementów ochrony akustycznej;</u></p> <p>d) <u>infrastruktury</u> technicznej zgodnie z § 31.</p> <p>Zastosowany zapis może budzić zastrzeżenia interpretacyjne w przypadku lokalizacji na tym terenie tylko jednego budynku. Zatem, ze względu również na powierzchnię terenu zasadne jest doprecyzowanie czy możliwa jest realizacja zarówno jednego budynku wielorodzinnego jak i większej ich liczny. Proponowana zmiana w znacznym stopniu uogólnia użyte w rozdziale VI określenia</p>	MW/U (działki o nr ewid. 934/15, 934/16)	§ 23 (22) pkt 1 i pkt 2 ale również § 14 i § 22 (21) ust. 2	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<p><u>zabudowanych i terenów kolejowych Celem jest zastosowanie takich opraw świetlnych oraz barwy światła, aby służyły celom oświetlenia konkretnych przestrzeni, a nie była uciążliwa dla mieszkańców i otoczenia.</u></p> <p>1.Wprowadzanie zaproponowanej zmiany spowodowałoby, że przepis brzmiałby następująco: „na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami”. .Jest to wyrażenie niestylistyczne. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z przyjętym rozumieniem takich terenów mogą się znajdować zarówno wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne, wolnostojące budynki usługowe jak i budynki o funkcji mieszanej. Stąd też jest doprecyzowanie jakiego rodzaju budynki mogą być realizowane na tym akurat terenie. Niemniej jednak doprecyzowano w uchwale, że na terenie MW/U możliwa jest lokalizacja zarówno 1 budynku jak i wielu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. <u>Uwaga nieuwzględniona w części ponieważ jest to wyrażenie niestylistyczne. Uwagę uwzględniono</u></p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		dotyczące zabudowy i pozostawia szersze pole do interpretacji.				X		X	<p><u>ponieważ doprecyzowano iż na działce może zostać zlokalizowany 1 lub więcej budynków.</u></p> <p>2.Jak wynika z pisma PKP S.A. Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 25.10.2022 r. nr ITS9.2111.794.2022.AL1 (zarządcy przedmiotowej linii kolejowej) przedmiotowy teren, w trakcie analizy porealizacyjnej dla przebudowy linii kolejowej, nie podlegał ochronie akustycznej i dlatego nie było podstaw do wskazania dodatkowych środków minimalizujących. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy powoduje, że <u>teren</u> staje się terenem wymagającym ochrony akustycznej. Przedmiotem ochrony akustycznej nie są tylko budynki, ale teren i zlokalizowane na tym terenie budynki. Obowiązek zabezpieczenia akustycznego terenu jak i budynków spada zatem na Inwestora, który realizuje taką inwestycję w sąsiedztwie czynnej infrastruktury kolejowej, w nawiązaniu do art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984). Elementy ochrony akustycznej zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastów odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1247). W projekcie planu w § 14 uregulowano kwestie ochrony akustycznej terenów. W § 22 ust. 2 wskazano na konieczność zachowania odległości do granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru, wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Przepis dotyczy lokalizowania zarówno budynków jak i budowli. Jednocześnie z art. 57 ustawy wynika możliwość odstępstwa. Zatem w obszarze zaznaczonym na rysunku planu jako strefa, o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny byłaby możliwość zlokalizowania elementów ochrony akustycznej jak i stanowisk postojowych i innych obiektów budowlanych, tylko po uzyskaniu odstępstwa udzielonego przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, po uzyskaniu opinii zarządcy linii kolejowej (jw.). Skoro zatem na terenie MW/U ochronie akustycznej podlega zarówno teren jak i zlokalizowane na tym terenie budynki oraz biorąc pod uwagę stanowisko PKP, które w późniejszym</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<p>okresie jako zarządca linii kolejowej będzie opiniował projekt budowlany pozostawiono elementy ochrony akustycznej w pkt 1.</p> <p><u>Uwaga nie uwzględniona, ponieważ ochronie akustycznej podlega i teren i budynki. Konieczność zastosowania elementów ochrony akustycznej wynika ze stanowiska PKP S.A. Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 25.10.2022 r. nr ITS9.2111.794.2022.AI.1 (zarządcy przedmiotowej linii kolejowej).</u></p> <p>3.§ 23 jest uszczegółowieniem, ponieważ wskazuje jakiego rodzaju budynki i o jakiej funkcji oraz parametrach są możliwe do realizacji na określonym terenie. <u>Uwaga uwzględniona ponieważ doprecyzowano liczbę budynków natomiast nieuwzględniona ponieważ przepis szczególnie nie może być uogólnieniem przepisów ogólnych.</u></p> <p>4. Pojęcie usług jest pojęciem planistycznym i szerszym, a pojęcie lokali usługowych projektowym (budowlanym) i węższym. Celem zapisu jest, aby usługi znajdowały się tylko i wyłącznie na parterze budynku i tym samym uniknięcia sytuacji np. przekształcenia na usługę całego mieszkania na wyższych kondygnacjach. Niemiej jednak zmieniono zapis i dopuszczono lokalizację usług w parterach budynków.</p>



Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p><u>Uwaga uwzględniona ponieważ dopuszczono lokalizację usług w parterach budynków, a nieuwzględniona ponieważ nie zmieniono zapisów na z usług na lokali usługowych.</u></p> <p>Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;</li> <li>2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;</li> <li>3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m w kalenicy dachu;</li> <li>4) <u>wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie powinna wykraczać poza istniejącą zabudowę, a ostatecznie zostać sprecyzowana w m.p.z.p.,</u></li> <li>5) wysokość budynków usługowych - do III kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;</li> <li>6) maksymalna wysokość budynków usługowych do 12,0 m w kalenicy dachu;</li> </ol>
		5.W rozdziale VII § 23.4) nadanie brzmienia: wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu budynku niskiego zgodnie z przepisami odrębnymi lub nie więcej niż 15,0 m.	MW/U (działki o nr ewid. 934/15, 934/16)	§ 23 (22) pkt 4	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>7) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;</p> <p>8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych oraz gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</p> <p>10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;</p> <p>12) minimalna powierzchnię działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>, na terenie miasta i 700 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich.</p> <p>Ze względu na istniejący w sąsiedztwie budynek kolejowy zwiększono zabudowę do czterech kondygnacji i tym samym zwiększono wysokość zabudowy do 13,5 m. Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynki do 12 m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne do 4 kondygnacji nadziemnych zaliczane są do</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempień w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>budynków niskich (N). Nie ma zatem potrzeby dodawania w uchwale, że budynki mają mieć parametry budynku niskiego, skoro wynika to z obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. W związku z częściowym rozpatrzeniem uwagi nr 2.3. wprowadzono zapis o cofnięciu czwartej kondygnacji o 1 m, w stosunku do elewacji budynku. Nie uwzględniono w zakresie zwiększenia zabudowy do 15 m.</p> <p><u>Uwaga uwzględniona w zakresie zwiększenia liczby kondygnacji do 4 i wysokości do 13,5 m.</u></p> <p><u>Uwaga nie uwzględniona w zakresie odwołania w uchwale do parametrów budynku niskiego i zwiększania wysokości do 15 m.</u></p>
		6.W rozdziale VII § 23. 10) a) nadanie brzmienia: 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny z możliwością bilansowania na terenach dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW.	MW/U (działki o nr ewid. 934/15, 934/16)	§ 23 (22) pkt 10	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<p>Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień:</p> <p>1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;</p> <p>2) szczegółowe parametry każdorazowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>Uwzględniono uwagę poprzez zmniejszenie liczby stanowisk postojowych do 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny uzasadniając to faktem, iż na tym terenie ma zostać zlokalizowane budownictwo czynszowe, w tym dla osób starszych, a teren jest położony bardzo dogodnie komunikacyjnie tj. przy stacji kolejowej Czempin. Podzielono także drogę 2KDW na 2KDW (część działki o nr ewid. 934/15, 934/16) oraz 3KDW (działka o nr ewid. 934/6). Dopuszczono bilansowanie stanowisk postojowych jedynie na terenie drogi 2KDW. Niemniej jednak mając na uwadze parametry drogi i jej funkcję ograniczono liczbę stanowisk postojowych na tej drodze. Teren 1KDW to obszar skrzyżowania, zatem są tutaj ograniczone możliwości lokalizacji stanowisk postojowych. Teren nowej drogi 3KDW to teren gminny. Zrezygnowano tym samym z możliwości bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1KDWp. Wprowadzono także zapis o lokalizacji dojeżdż np. chodników, do stanowisk postojowych na terenie 2KDW.</p> <p><u>Uwagę uwzględniono poprzez zmniejszenie normatywu parkingowego na 1,5 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny oraz w zakresie bilansowania stanowisk na 2KDW. Uwagi nie</u></p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		7.W rozdziale VII § 26 2) nadanie brzmienia: 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) miejsc postojowych bilansowanych w ramach obszaru MW/U.	1KDW, 2KDW 934/15, 934/16, 934/6)	§ 26 (25) pkt 2	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<u>uwzględniono w zakresie bilansowania stanowisk postojowych na wszystkich drogach wewnętrznych.</u> Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie reguluje kwestie stanowisk postojowych, a nie miejsc postojowych, chociaż te pojęcia stosowane są zamiennie. Podzielono także drogę 2KDW na 2KDW (część działki o nr ewid. 934/15 i 934/16) oraz 3KDW (działka o nr ewid. 934/6). Dopuszczono bilansowanie stanowisk postojowych jedynie na terenie drogi 2KDW. Niemniej jednak mając na uwadze parametry drogi i jej funkcję ograniczono liczbę stanowisk postojowych na tej drodze. Teren 1KDW to obszar skrzyżowania, zatem są tutaj ograniczone możliwości lokalizacji stanowisk postojowych. Teren nowej drogi 3KDW to teren gminny. Zrezygnowano tym samym z możliwości bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1KDWp. Wprowadzono także zapis o lokalizacji dojeżdż np. chodników, do stanowisk postojowych na terenie 2KDW. <u>Uwagę uwzględniono jedynie w zakresie drogi 2KDW przylegającej do obszaru MW/U. Uwagi nie</u>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		8.W rozdziale X § 30. 1) d) nadanie brzmienia: możliwość lokalizacji na terenie <u>zabudowy wielorodzinnej</u> stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio <u>z terenów dróg wewnętrznych</u> .	MW/U, 1KDW, 2KDW 934/15, 934/16, 934/6)	§ 30 (29) pkt 1 lit. d	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<u>uwzględniono w zakresie wszystkich dróg wewnętrznych.</u> W § 6 uchwały zdefiniowane zostały tereny oraz ich oznaczenia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U.. Nr 164, poz. 1587). Dodatkowo w § 4 pkt 7 uchwały zdefiniowany został teren. Oznaczenia literowe wprowadzone zostały między innymi po to, aby uniknąć błędów w nazewnictwie oraz zapewnić czytelność uchwały i jej powiązanie z rysunkiem planu. Wprowadzenie przedmiotowego zapisu zezwala na lokalizację stanowisk postojowych dostępnych ze wszystkich dróg wewnętrznych, w tym również 1KDW, co jest sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu. <u>Uwaga uwzględniona jedynie w zakresie lokalizacji na terenie MW/U stanowisk postojowych dostępnych z 2KDW znajdującej się przy tym terenie. W zakresie pozostałych dróg wewnętrznych oraz zastosowania zapisu opisowego terenów zamiast symbolu terenu uwaga nieuwzględniona.</u>
		9.W rozdziale X § 31.2 doprecyzowania zapisu i wyjaśnienie, czy jego ideą było	Cały obszar planu	§ 31(30) ust. 2		X		X	Kwestia lokalizacji elektrowni wiatrowych wynika z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r.,

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		uniemożliwienie lokalizacji turbin wiatrowych w sąsiedztwie.							poz. 724 z późn.zm.). Urządzenia inne niż wolnostojące są zdefiniowane w art. 2 pkt. 20a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i oznaczają one generalnie, te wszystkie urządzenia i instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii, które są zintegrowane z budynkiem. Zapis w § 31 ust. 2 uchwały oznacza zatem, że na tym terenie nie można zlokalizować np. wolnostojących paneli fotowoltaicznych. <u>Uwaga nieuwzględniona ponieważ kwestie lokalizacji elektrowni wiatrowych regulują inne przepisy, a zapis uchwały dotyczy tylko i wyłącznie urządzeń OZE zintegrowanych z budynkiem.</u>
		10.W rozdziale X § 32 nadanie brzmienia: 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) w wysokości 1%. Głównym zadaniem SIM „KNZ – Zachodni” Sp. z o.o. jest realizacja mieszkań na wynajem, w tym najem z opcją dojścia do własności w formule społecznego budownictwa czynszowego. Budownictwo to charakteryzuje się	Cały obszar planu	§ 32 (31)	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	Miejsce publikacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazane zostało w podstawie prawnej uchwały i bezzasadne jest jego powtarzanie. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłata planistyczna tj. opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu jest dochodem własnym gminy. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempień w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		<p>regulowanym stawkami czynszu, skierowanymi do obywateli nieposiadających wystarczającej zdolności kredytowej na zakup własnego mieszkania. Realizacja inwestycji odbywać się będzie na gruntach aportowanych, w tym działce o nr ewid. 934/16 obręb Czempień (301102_4.0001.934/16). Wprowadzenie zapisu może wywołać konieczność naliczenia na zbywającego tj. KZN opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych nowo uchwalonym planem. Konsekwencja może być opóźnienie przekazania gruntu do SIM w związku z koniecznością zabezpieczenia lub pozyskania odpowiedniej ilości środków finansowych na ww. opłatę czy wyraźny wzrost ogólny kosztów realizacji budownictwa, które z założenia jest budownictwem przystępnym celowo dla docelowych odbiorców.</p>							<p>uchwał w sprawie podatków i opłat lokalnych w granicach określonych w odrębnych ustawach. 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</p>



Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									wartości nieruchomości ma zatem umożliwić obniżenie kosztów realizacji inwestycji i jej późniejszej eksploatacji i tym samym przyspieszenie terminu jej realizacji. <u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie powtarzania miejsca publikacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uwaga uwzględniona w zakresie wysokości opłaty planistycznej.</u>
2	Spółeczna inicjatywa mieszkaniowa „KZN – zachodni” Sp. z o.o. Ul. Bukowska 12 60-810 Poznań	1.W rozdziale VII § 23. 1) oraz 2) wprowadzić zmiany: 1) ustala się lokalizację: a) zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, b) urządzeń budowlanych; 2) dopuszcza się lokalizację: a) lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków; b) dojazdów i dojazdów; c) elementów ochrony akustycznej; d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 31.	MW/U (działki o nr ewid. 934/15, 934/16)	§ 23 (22) pkt 1 i pkt 2 ale również § 14 i § 22 (21) ust. 2	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	Treść uwagi taka sama jak treść uwagi nr 1.4. 1.Wprowadzanie zaproponowanej zmiany spowodowałoby, że przepis brzmiałby następująco: „na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami”. Jest to wyrażenie niestylistyczne. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z przyjętym rozumieniem takich terenów mogą się znajdować zarówno wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne, wolnostojące budynki usługowe jak i budynki o funkcji mieszanej. Stąd też jest doprecyzowanie jakiego rodzaju budynki mogą być realizowane na tym akurat terenie. Niemniej jednak doprecyzowano

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						X		X	<p>w uchwale, że na terenie MW/U możliwa jest lokalizacja zarówno 1 budynku jak i wielu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona w części ponieważ jest to wyrażenie niestylistyczne. Uwagę uwzględniono ponieważ doprecyzowano iż na działce może zostać zlokalizowany 1 lub więcej budynków.</u></p> <p>2.Jak wynika z pisma PKP S.A. Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 25.10.2022 r. nr ITS9.2111.794.2022.AI.1 (zarządcy przedmiotowej linii kolejowej) przedmiotowy teren, w trakcie analizy porealizacyjnej dla przebudowy linii kolejowej, nie podlegał ochronie akustycznej i dlatego nie było podstaw do wskazania dodatkowych środków minimalizujących. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy powoduje, że <u>teren</u> staje się terenem wymagającym ochrony akustycznej. Przedmiotem ochrony akustycznej nie są tylko budynki, ale teren i zlokalizowane na tym terenie budynki. Obowiązek zabezpieczenia akustycznego terenu jak i budynków spada zatem na Inwestora, który realizuje taką inwestycję w sąsiedztwie czynnej infrastruktury kolejowej, w nawiązaniu do art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984). Elementy ochrony akustycznej zostały</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1247). W projekcie planu w § 14 uregulowano kwestie ochrony akustycznej terenów. W § 22 ust. 2 wskazano na konieczność zachowania odległości do granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru, wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Przepis dotyczy lokalizowania zarówno budynków jak i budowli. Jednocześnie z art. 57 ustawy wynika możliwość odstępstwa. Zatem w obszarze zaznaczonym na rysunku planu jako strefa, o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 271 Wrocław – Poznań Główny byłaby możliwość zlokalizowania elementów ochrony akustycznej jak i stanowisk postojowych i innych obiektów budowlanych, tylko po uzyskaniu odstępstwa udzielonego przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, po

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	uzyskaniu opinii zarządcy linii kolejowej (jw.). Skoro zatem na terenie MW/U ochronie akustycznej podlega zarówno teren jak i zlokalizowane na tym terenie budynki oraz biorąc pod uwagę stanowisko PKP, które w późniejszym okresie jako zarządca linii kolejowej będzie opiniował projekt budowlany pozostawiono elementy ochrony akustycznej w pkt 1. <u>Uwaga nie uwzględniona, ponieważ ochronie akustycznej podlega i teren i budynki. Konieczność zastosowania elementów ochrony akustycznej wynika ze stanowiska PKP S.A. Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 25.10.2022 r. nr ITS9.2111.794.2022.AI.1 (zarządcy przedmiotowej linii kolejowej).</u> 3.§ 23 jest uszczegółowieniem, ponieważ wskazuje jakiego rodzaju budynki i o jakiej funkcji oraz parametrach są możliwe do realizacji na określonym terenie. <u>Uwaga uwzględniona ponieważ doprecyzowano liczbę budynków natomiast nieuwzględniona ponieważ przepis szczególny nie może być uogólnieniem przepisów ogólnych.</u> 4. Pojęcie usług jest pojęciem planistycznym i szerszym, a pojęcie lokali usługowych projektowym (budowlanym) i węższym. Celem zapisu jest, aby usługi znajdowały się tylko i
					X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempir w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									wyłączenia sytuacji np. przekształcenia na usługę całego mieszkania na wyższych kondygnacjach. Niemiej jednak zmieniono zapis i dopuszczono lokalizację usług w parterach budynków. <u>Uwaga uwzględniona ponieważ dopuszczono lokalizację usług w parterach budynków, a nieuwzględniona ponieważ nie zmieniono zapisów na z usług na lokali usługowych.</u>
		2. W rozdziale VII § 23. 10) a) ustalenie wskaźnika parkingowego na terenie MW/U w stosunku do 1 m.p./1 mieszkanie na terenie MW/U lub 1,5 m.p./1 mieszkanie na terenie MW/U pod warunkiem uwzględnienia możliwości lokalizacji miejsc parkingowych na terenie projektowanej drogi 2KDW na styku z terenem MW/U, wliczających się do bilansu wskaźnika parkingowego terenu MW/U.	MW/U (działki o nr ewid. 934/15, 934/16)	§ 23 (22) pkt 10	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempir: 1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego; 2) szczegółowe parametry każdorazowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie reguluje kwestie stanowisk postojowych, a nie miejsc

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempir w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>postojowych, chociaż te pojęcia stosowane są zamiennie.</p> <p>Uwzględniono uwagę poprzez zmniejszenie liczby stanowisk postojowych do 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny uzasadniając to faktem, iż na tym terenie ma zostać zlokalizowane budownictwo czynszowe, w tym dla osób starszych, a teren jest położony bardzo dogodnie komunikacyjnie tj. przy stacji kolejowej Czempir. Podzielono także drogę 2KDW na 2KDW (część działki o nr ewid. 934/15, 934/16) oraz 3KDW (działka o nr ewid. 934/6). Dopuszczono bilansowanie stanowisk postojowych jedynie na terenie drogi 2KDW. Niemniej jednak mając na uwadze parametry drogi i jej funkcję ograniczono liczbę stanowisk postojowych na tej drodze. Teren 1KDW to obszar skrzyżowania, zatem są tutaj ograniczone możliwości lokalizacji stanowisk postojowych. Teren nowej drogi 3KDW to teren gminny. Zrezygnowano tym samym z możliwości bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1KDWp. Wprowadzono także zapis o lokalizacji dojeżdż np. chodników, do stanowisk postojowych na terenie 2KDW. Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmniejszenia ustalenia stanowisk</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempień w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									postojowych do 1 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny. <u>Uwagę uwzględniono poprzez zmniejszenie normatywu parkingowego na 1,5 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny oraz w zakresie bilansowania stanowisk na 2KDW. Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmniejszenia normatywu parkingowego do 1 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny.</u>
		3.W rozdziale VII § 23. 4) ustalenie wysokości zabudowy: nie więcej niż 15,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem czwartej kondygnacji cofniętej o min 1,0 m z wyłączeniem cofnięcia przestrzeni komunikacji pionowej i elewacji szczytowych.	MW/U (działki o nr ewid. 934/15, 934/16)	§ 23 (22) pkt 4	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień: 13) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy; 14) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; 15) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m w kalenicy dachu; 16) <u>wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie powinna wykraczać poza istniejącą zabudowę, a ostatecznie zostać sprecyzowana w m.p.z.p.,</u>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>17) wysokość budynków usługowych - do III kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;</p> <p>18) maksymalna wysokość budynków usługowych do 12,0 m w kalenicy dachu;</p> <p>19) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;</p> <p>20) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych oraz gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;</p> <p>21) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</p> <p>22) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>23) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;</p> <p>24) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>, na terenie miasta i 700 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich.</p> <p>Ze względu na istniejący w sąsiedztwie budynek kolejowy zwiększono zabudowę do czterech kondygnacji i tym samym zwiększono wysokość zabudowy do 13,5 m. Wprowadzono zapis o cofnięciu czwartej kondygnacji o 1 m, w stosunku</p>



Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									do elewacji budynku, tak aby wizualnie ukryć wysokość budynku. Nie uwzględniono uwagi w zakresie zwiększenia zabudowy do 15 m. <u>Uwaga uwzględniona w zakresie zwiększenia liczby kondygnacji do 4 i wysokości do 13,5 m oraz w zakresie odsunięcia elewacji 4 kondygnacji o 1 m. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększania wysokości do 15 m oraz wyłączenia zapisu o cofnięciu elewacji o 1 m dla ścian szczytowych i komunikacji wewnętrznej.</u>
		4.W rozdziale X (po korekcie XI) § 32. Dopisać: 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) w wysokości 0%.	Cały obszar planu	§ 32 (31)		X		X	Miejsce publikacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazane zostało w podstawie prawnej uchwały i bezzasadne jest jego powtarzanie. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłata planistyczna tj. opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu jest dochodem własnym gminy. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawie podatków i opłat lokalnych w granicach określonych w odrębnych ustawach. Przedmiotowy teren tj. działka o nr ewid. 934/16 obręb Czempin stanowi własność Krajowego Zasobu Nieruchomości. Działki o nr ewid. 934/15

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>i 934/6 obręb Czempin stanowią własność Gminy Czempin. Na działkach o nr ewid. 934/15 i 934/16 obręb Czempin planowana jest inwestycja mieszkaniowa w formule społecznego budownictwa czynszowego. Teren jest korzystnie położony komunikacyjnie, w sąsiedztwie przejścia podziemnego do stacji kolejowej Czempin 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 1% stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości ma zatem umożliwić obniżenie kosztów realizacji inwestycji i jej późniejszej eksploatacji i tym samym przyśpieszenie terminu jej realizacji.</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									Uwaga nieuwzględniona w zakresie powtarzania miejsca publikacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zakresie <b>wysokości opłaty planistycznej w wysokości 0%.</b>
		5.Sprecyzowanie wymiarów linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania i nieprzekraczalnych linii zabudowy umożliwiających precyzyjne określenie granic nieruchomości oznaczonych symbolem MW/U.	Cały obszar planu	Rysunek planu		X		X	Zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego między ustalonymi przeznaczeniami nie może być przerw „dziur”. Oznacza to, że każdy teren w granicach opracowania planu musi być jakieś przeznaczenie tj. funkcję terenu, określoną przez linie rozgraniczające (granice), kolor, numer i symbol literowy. W § 6 określone zostały przeznaczenia terenów. Linie rozgraniczające tereny nie są przeznaczeniami. Zatem skoro teren MW/U sąsiaduje z terenem KDW to ograniczenie każdego tego terenu następuje poprzez linię rozgraniczającą (granicę). Oznacza to tym samym, że pomiędzy tymi terenami nie może być żadnych przerw. Rysunek planu sporządza się poprzez nadanie mu georeferencji tj. współrzędnych geodezyjnych, w układzie państwowych odniesień przestrzennych. Na tej podstawie geodeta wynosi rysunek planu w terenie. Niezależnie od grubości linii rozgraniczającej pomiaru dokonuje się tak jak dokonuje się pomiarów między dwoma równoległymi odcinkami w geometrii. Linia ma długość, ale nie

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>ma szerokości. Analogicznie przedstawia się kwestia z linią zabudowy. Zatem odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu jest zwymiarowana na rysunku planu i jej pomiar następuje tak jakby się mierzyło odległość pomiędzy dwoma odcinkami (liniami). Na rysunku planu zwymiarowane zostały te elementy, które wymagają wyznaczenia w terenie. Określona została szerokość drogi wewnętrznej, jak i również określona została odległość linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej terenu. Ponieważ rysunek ma georeferencję wszystkie elementy planu geodeta może wynieść w terenie. Czyli żeby określić wielkość terenu MW/U trzeba od granicy pomiędzy działkami 934/16 i 934/6, która też jest linią odmierzyć szerokość drogi wewnętrznej. Dodatkowo na rysunku planu widać granice działek, a zatem część linii rozgraniczającej pokrywa się z granicą pomiędzy działkami o nr ewid. 934/15 i 934/16. Projekt planu miejscowego jest sporządzony na mapie udostępnionej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. To nie jest mapa zasadnicza wykonana przez geodetę. Nie ma zatem podstaw aby na rysunku planu wymiarować elementy charakterystyczne dla mapy sporządzanej przez geodetę obejmującą np.</p>

Lp.	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dotyczące uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempin w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu załącznik do uchwały nr .... z dnia ....		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>długości poszczególnych działek. Dodatkowo w przypadku wpisania takiego wymiaru w projekcie planu i późniejszego wykonania mapy zasadniczej przez geodetę mogłyby nastąpić rozbieżności wynikające z dokładności pomiaru.</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona ponieważ rysunek planu ma nadaną georeferencję i nie jest mapą zasadniczą sporządzaną przez geodetę i nie zawiera wymiarów długości poszczególnych granic działek. Pomiaru odległości pomiędzy dwoma odcinkami dokonuje się na zasadach przyjętych w geometrii.</u></p>