**UCHWAŁA Nr LIV/494/22**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 28 września 2022 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

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

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

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

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

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

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

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

1. zakaz oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
2. dopuszczenie lokalizacji:
   * + - 1. kondygnacji podziemnych,
         2. dojść i dojazdów,
         3. urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

1) strefę „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

2) w strefie wymienionej w pkt 1:

a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

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

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

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

* 1. lokalizację:

1. parku,
2. wieży widokowej,
3. ścieżki edukacyjnej,
4. obiektów sportu i rekreacji,
5. pomieszczeń higieniczno-sanitarnych;
   1. dopuszczenie lokalizacji:
6. tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji imprez masowych,
7. parkingów,
8. wiat,
9. wybiegów dla psów,
10. ścieżek pieszo-rowerowych,
11. urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci,
12. monitoringu, oświetlenia i obiektów małej architektury;
    1. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
    2. maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
    3. minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki;
    4. intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,2;
    5. maksymalną wysokość zabudowy - 30 m;
    6. dowolną geometrię dachów;
    7. dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

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

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie koncesji „Kościan - Śrem ” nr 27/2001/Ł z dnia 28 marca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

**§ 13.** W planie nie wyznacza się:

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

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

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

1. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2. zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
3. uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
4. zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
   * + - 1. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2powierzchni użytkowej biur, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
         2. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
         3. 5 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
         4. 10 stanowisk postojowych na każde 50 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
         5. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż w lit. a-d, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

* 1. powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  3. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  4. odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieniem pkt 6;
  6. dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  7. zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  8. zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
  9. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
  10. dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
  11. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących oraz wbudowanych.

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

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

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

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

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

**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr LIV/494/22  
Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 28 września 2022 r.**

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXVI/169/20 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 17 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/35 obręb Borowo.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 12,97 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, 12 sierpnia 2020 r. ukazało się ogłoszenie w prasie miejscowej oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kościanie.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
   sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ww. ustawy.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
   projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
10. uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,
11. uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
12. określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
13. uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
14. uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,
15. uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
16. nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
17. uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
18. uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,
19. został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
20. został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
21. uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
22. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
23. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
24. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
25. lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
26. zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
27. lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej.
28. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
29. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu może wpłynąć na wzrost wydatków z budżetu gminy związanych z realizacją zadań własnych.
30. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gminy Czempiń uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
31. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Gminy Czempiń uzyskał uzgodnienia projektu miejscowego planu od właściwych organów i instytucji.
32. Burmistrz Gminy Czempiń uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 3,6186 ha decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak DR-I.7151.12.2022 z dnia 10 maja 2022 r.
33. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 28 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r.
34. W dniu 8 sierpnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
35. W ustawowym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga.
36. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Czempiniu projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/35 obręb Borowo.
37. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.