



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 marca 2023 r.

Poz. 2959

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 1.

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 2.

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 3. **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 obniżen 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 4. **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 5.

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 6. 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 7.

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 zaopatrzonych 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 8.

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 9.

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 dojść.

Rozdział 10.

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 11. 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 12. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.

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

Przewodniczący Rady
(-) Maciej Głochowiak

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK O NR EWID. 934/6, 934/15, 934/16
OBRĘB CZEMPIŃ**

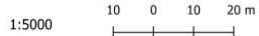
skala 1:1000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ I USŁUG
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWp TERENY PARKINGÓW
- Z TERENY ZIELENI
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▭ STREFA, O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIACH W UŻYTKOWANIU WYNIKAJĄCYCH Z SĄSIEDZTWA LINII KOLEJOWEJ NR 271 WROCŁAW - POZNAŃ GŁÓWNY
- WYMIAROWANIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZEMPIŃ



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MW - TERENY O DOMNIAJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LIX/562/23
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 22 lutego 2023r.

ROZSTRZYGNĘCIE 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
			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>12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać 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 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, prerעדagowano § 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 ewentualnych skarg dot. zastosowania nieodpowiedniego oświetlenia. Obowiązujące	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 znajdujących (itp. klatek schodowych) oraz dojazdów. § 17 dotyczy oświetlenia

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
		warunki techniczne określają wymagania, jakie winny być spełnione w tym aspekcie dla realizacji inwestycji o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym.							zewnątrznego 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 zabudowanych i terenów kolejowych. Celem jest zastosowanie takich opraw świetlnych oraz barwy światła, aby służyły celom oświetlenia</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 technicznej</u> 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 dotyczące zabudowy i pozostawia szersze pole do interpretacji.</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>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 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.A1.1</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>(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 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</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>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 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</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
					X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	Środowiska z dnia 25.10.2022 r. nr ITS9.2111.794.2022.A1.1 (zarządcy przedmiotowej linii kolejowej). 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</u> ponieważ doprecyzowano liczbę budynków <u>natomiast nieuwzględniona</u> ponieważ przepis szczególny nie może być uogólnieniem przepisów ogólnych. 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. Niemniej jednak zmieniono zapis i dopuszczono lokalizację usług w parterach budynków. <u>Uwaga uwzględniona</u> ponieważ dopuszczono lokalizację usług w parterach budynków, a <u>nieuwzględniona</u> ponieważ nie zmieniono zapisów na z usług na lokali usługowych.
		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)	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin: 1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty,

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>przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;</p> <p>2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;</p> <p>3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m w kalenicy dachu;</p> <p>4) <u>wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie powinna wykraczać poza istniejącą zabudowę, a ostatecznie zostać sprecyzowana w m.p.z.p.,</u></p> <p>5) wysokość budynków usługowych - do III kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;</p> <p>6) maksymalna wysokość budynków usługowych do 12,0 m w kalenicy dachu;</p> <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</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>działki budowlanej – 45%;</p> <p>12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 400 m², na terenie miasta i 700 m² 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 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</u></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
									w uchwale do parametrów budynku niskiego i zwiększania wysokości do 15 m.
		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)	Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień: 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. 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 Czempień. 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.

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>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 dojść 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 uwzględniono w zakresie bilansowania stanowisk postojowych na wszystkich drogach wewnętrznych.</u></p>
		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	1KDW, 2KDW 934/15, 934/16, 934/6)	§ 26 (25) pkt 2	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	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)

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
		zarządzania drogą, d) miejsc postojowych bilansowanych w ramach obszaru MW/U.							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 dojść np. chodników, do stanowisk postojowych na terenie 2KDW. <u>Uwagę uwzględniono jedynie w zakresie drogi 2KDW przylegającej do obszaru MW/U. Uwagi nie uwzględniono w zakresie wszystkich dróg wewnętrznych.</u>
		8.W rozdziale X § 30. 1) d) nadanie brzmienia: możliwość lokalizacji na terenie <u>zabudowy wielorodzinnej</u> stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z <u>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)	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.

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
									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 uniemożliwienie lokalizacji turbin wiatrowych w sąsiedztwie.	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., 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>

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>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 regulowanymi 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 Czempin (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. Konsekwencją może być opóźnienie przekazania gruntu do SIM w związku z koniecznością zabezpieczenia lub pozyskania odpowiedniej ilości środków finansowych na</p>	Cały obszar planu	§ 32 (31)	X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<p>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 i 934/16 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</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
		ww. opłatę czy wyraźny wzrost ogólny kosztów realizacji budownictwa, które z założenia jest budownictwem przystępnym celowo dla docelowych odbiorców.							<p>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.</p> <p><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></p>
2	Spółeczna inicjatywa mieszkaniowa „KZN – zachodni” Sp. z o.o. Ul. Bukowska	1.W rozdziale VII § 23. 1) oraz 2) wprowadzić zmiany: 1) ustala się lokalizację: a) zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami,	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>Treść uwagi taka sama jak treść uwagi nr 1.4.</p> <p>1.Wprowadzanie zaproponowanej zmiany spowodowałoby, że przepis brzmiałby następująco: „na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej /</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
	12 60-810 Poznań	b) urzędzeń budowlanych; 2) dopuszcza się lokalizację: a) lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków; b) dojeżdż i dojazdów; c) elementów ochrony akustycznej; d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 31.				X		X	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 ponieważ doprecyzowano iż na działce może zostać zlokalizowany 1 lub więcej budynków.</u> 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.A1.1 (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.

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>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 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</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>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 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.A1.1 (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.</p> <p><u>Uwaga uwzględniona ponieważ doprecyzowano</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
					X (część)	X (część)	X (część)	X (część)	<p>liczbę budynków natomiast nieuwzględniona ponieważ przepis szczególny nie może być uogólnieniem przepisów ogólnych.</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. Niemniej 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></p>
		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)	<p>Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin:</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>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.</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 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</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
									dojść np. chodników, do stanowisk postojowych na terenie 2KDW. Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmniejszenia ustalenia stanowisk 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 Czempin: 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 sprezywowana w m.p.z.p.,</u> 17) wysokość budynków usługowych - do

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>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 połąci 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 m², na terenie miasta i 700 m² 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 do elewacji budynku, tak aby wizualnie ukryć wysokość budynku. Nie uwzględniono uwagi w zakresie zwiększenia zabudowy do 15</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
									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 i 934/6 obręb Czempin stanowią własność Gminy Czempin. Na działkach o nr ewid. 934/15 i 934/16 obręb Czempin planowana jest inwestycja

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>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 przyspieszenie terminu jej realizacji.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie powtarzania miejsca publikacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zakresie wysokości opłaty planistycznej w wysokości 0%.</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
		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 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

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>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. 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</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
									<u>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>

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LIX/562/23
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 22 lutego 2023r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM DLA TERENU DZIAŁEK O NR EWID. 934/6, 934/15,
934/16 OBRĘB CZEMPIŃ, INWESTYCJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 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.

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:
 - 1) wydatki majątkowe Gminy określa Rada Miejska w Wykazie Przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej;
 - 2) wydatki majątkowe na dany rok stanowią załącznik do uchwały budżetowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu dokumentów, o których mowa w ust. 3.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z budżetu państwa,
 - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,
 - f) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LIX/562/23
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 22 lutego 2023 r.

[Zalacznik4.xml](#)

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę