**UCHWAŁA Nr / /2019**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia …. 2019 r.**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 80/1, 80/2, a także części działki o nr ewid. 80/3, obręb Głuchowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) związku z Uchwałą nr LIII/408/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80, obręb Głuchowo, Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80, obręb Głuchowo 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. 80/1, 80/2, a także części działki o nr ewid. 80/3, obręb Głuchowo” w skali 1 : 1000, 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.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

1. **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
3. **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;
4. **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. **ekologicznych paliwach** - należy przez to rozumieć paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) oraz alternatywne źródła energii;
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
7. **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 dla energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
8. **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 obiektów produkcyjnych, oznaczony na rysunku symbolem **P**;
2. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1P/U**, **2P/U**;
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 oślepianie uczestników ruchu;
2. dopuszczenie lokalizacji:
   * + - 1. kondygnacji podziemnych,
         2. 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. ochronę obszarów głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
5. zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
6. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
7. inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej,
8. instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych;
9. dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych wyłącznie z odzyskiem, unieszkodliwianiem, składowaniem, przetwarzaniem lub przechowywaniem odpadów;
10. dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
11. zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
12. do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
13. dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu drogi wewnętrznej;
14. przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. 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.

**§ 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, wyznaczoną na rysunku;

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 obiektów produkcyjnych, oznaczonym na rysunku symbolem **P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. lokalizację:
2. obiektów produkcyjnych,
3. budowli i instalacji przemysłowych;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. budynków pomocniczych,
6. dojść i dojazdów,
7. parkingów,
8. budynków administracyjno-socjalnych służących ochronie i monitoringowi oraz budynków biurowych związanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1;
9. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
10. maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
11. minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
12. intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4;
13. maksymalną wysokość zabudowy - 13 m do najwyższego punktu dachu;
14. dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy dla budowli i instalacji przemysłowych do 20 m;
15. stosowanie dachów płaskich lub stromych;
16. minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyjątkiem działek wydzielanych pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej   
    - 11 000 m2;
17. dostępność komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej **KDW**, a także z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z wyłączeniem drogi krajowej.

**§ 10.** Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1P/U**, **2P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. lokalizację:
2. obiektów produkcyjnych,
3. baz, składów, magazynów,
4. budowli i instalacji przemysłowych,
5. zabudowy usługowej nie kolidującej z obiektami wskazanymi w lit. a-c;
6. dopuszczenie lokalizacji:
7. budynków pomocniczych,
8. budynków administracyjno-socjalnych służących ochronie i monitoringowi oraz budynków biurowych, związanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1,
9. dojść i dojazdów,
10. parkingów;
11. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
12. maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
13. minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
14. intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4;
15. maksymalną wysokość zabudowy - 13 m do najwyższego punktu dachu;
16. dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy dla budowli i instalacji przemysłowych do 20 m;
17. stosowanie dachów płaskich lub stromych;
18. minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyjątkiem działek wydzielanych pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej   
    - 2000 m2;
19. dostępność komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej **KDW**, a także z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z wyłączeniem drogi krajowej.

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

1. w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy o szerokości co najmniej 12 m;
2. dopuszczenie lokalizacji oświetlenia, miejsc postojowych, tablic i znaków informacyjnych;
3. dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 i 2 elementów pasa drogowego;
4. 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.** 1.W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. minimalną szerokość frontu działki:
2. dla terenu **P** - 110 m,
3. dla terenów **1P/U**, **2P/U** - 30 m;
4. minimalną powierzchnię działki:
5. dla terenu **P** - 11 000 m2,
6. dla terenów **1P/U**, **2P/U** - 2000 m2;
7. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70°do 110°.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, zgodnie z rysunkiem;
2. w pasach technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, tworzenia hałd i nasypów, a także sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości;
3. uwzględnienie ograniczeń wynikających z występowania strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem.

**§ 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, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
   * + - 1. 10 stanowisk postojowych na każdych 50 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych,
         2. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej biur,
         3. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
         4. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż w lit. a-c;
5. dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4.

**§ 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. dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu melioracji, w tym skanalizowania istniejących rowów melioracyjnych;
  4. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  5. w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  6. odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem §5 pkt 10;
  7. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;
  8. dopuszczenie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  9. zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  10. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
  11. zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych paliw lub energii elektrycznej;
  12. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  13. dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

**§ 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:

* + - 1. dla terenów **P**, **P/U**- …%;
      2. dla terenu **KDW** - ….%.

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

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