

**UCHWAŁA NR XXXVI/234/05  
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU  
Z DNIA 24 MAJA 2005 R.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Piotrkowicach dla działek nr ewid. 74/73 i 74/74

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1, art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r , nr 121, poz. 1266 ze zmianą) oraz art. 111 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148 ze zmianami) Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Piotrkowicach dla działek nr ewid. 74/73 i 74/74, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień ( uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/221/2001 r. Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 września 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień ).
- § 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
- § 3. Integralną częścią planu są:
1. Rysunek planu, w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały
  2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. (niepublikowane)
  3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (niepublikowane)

**DZIAŁ I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

- § 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa § 2. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa § 2. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czempiniu o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe,
- 6) przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) teren aktywizacji gospodarczej - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony pod lokalizację zabudowy techniczno – produkcyjnej, obiektów składowo – magazynowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i obiektów rzemiosła usługowo – produkcyjnego,
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, terenu przeznaczenia lub terenu określonego uchwałą, wyrażony w procentach.,
- 9) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną planem lub przepisem szczególnym, ustalającą obowiązujące, dopuszczalne lub zalecane usytuowanie obiektu względem zdefiniowanego punktu odniesienia.,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60 % jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy,
- 11) dopuszczalnym usytuowaniem obiektu – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania obiektu w określonym linii miejscu,
- 12) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany, utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami,
- 13) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

#### § 5. Przedmiot i zakres planu:

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr XIII/92/03 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 30 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr geodezyjnym 74/73 położonej w miejscowości Piotrkowice, oraz uchwały Nr IX/59/2003 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 29 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr geodezyjnym 74/9b (obecnie nr ewid. 74/74 ).

3. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art.15 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Obszar objęty planem:

1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 1,05 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest we wschodniej części wsi Piotrkowice przy drodze wojewódzkiej Czempin – Kawczyn (w strefie podmiejskiej przy ul. Kościańskie Przedmieście). Obejmuje działki nr ewid. 74/73 i 74/74 ( dawniej 74/9b).

§ 7. Granicę opracowania planu przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3. pkt 1, stanowi ona jednocześnie granicę uchwalenia planu.

## DZIAŁ II

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział I

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 8. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

1. teren aktywizacji gospodarczej przeznaczony do zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/M,
2. teren aktywizacji gospodarczej przeznaczony do zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami, oznaczony na rysunku planu symbolem P.

§ 10. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określone w niniejszej uchwale, rozgranicza linia ciągła zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 11. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określone w niniejszej uchwale jako ustalenie postulowane, rozgranicza linią przerywaną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 12. W przypadku realizacji przedsięwzięć, dla których może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wskazane jest zastosowanie nowoczesnych technologii i rozwiązań technicznych, które gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem lokalizacji inwestycji.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- § 13. Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać zasady wkomponowania w krajobraz otaczający projektowanego zainwestowania, gwarantując zachowanie istniejącego porządku poprzez wykluczenie form wprowadzających dysonans w przestrzeni.
- § 14. Na teren objęty planem należy wprowadzić zielen izolacyjną i krajobrazową.
- § 15. Zabudowa kubaturowa oraz elementy małej architektury powinny nawiązywać do architektury kulturowej regionu. Należy stosować konwencjonalną kolorystykę – jasne kolory i charakterystyczne rozwiązania materiałowe, cegła, drewno i kamień naturalny.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- § 16. Potencjalna uciążliwość dla środowiska, związana z prowadzoną na terenie objętym planem działalnością produkcyjną i wytwórczą, nie może przekroczyć na granicy własności przedmiotowego terenu, dopuszczalnych wielkości określonych normami.
- § 17. Zakazuje się realizacji nieuzasadnionych zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym projekcie.
- § 18. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie.
- § 19. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów hodowlanych.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 20. Z uwagi na położenie obszaru opracowania planu w strefie „W” ochrony archeologicznej, ustala się obowiązek pozyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunków realizacji inwestycji.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. Ustala się realizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 311 w ramach terenu P, zgodnie z § 27 ust. 1 i 2.

## Rozdział 6

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/M ustala się:

1. Zagospodarowanie terenu:

- procent zabudowy działki nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej terenu przeznaczenia, określonego liniami rozgraniczającymi,
- powierzchnia uszczelnienia przedmiotowego terenu nie może przekroczyć 60 % powierzchni terenu przeznaczenia,
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % terenu przeznaczenia,
- lokalizacja obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego,
- ustala się obowiązek realizacji dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi, o nawierzchni utwardzonej,
- należy zrealizować zadrzewienia i zakrzewienia na granicy przedmiotowego terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

2. Kształtowanie budynku mieszkalnego:

- ustala się realizację budynku parterowego z poddaszem użytkowym, o wysokości do 11,5 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy,
- należy realizować dach stromy o nachyleniu od 30<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, pokryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w gamie kolorów od brązowego poprzez ceglasty do ciemnoczerwonego,

- c) zaleca się stosowanie jasnych kolorów tynków w gamie beżowej z wyłączeniem kolorów niebieskiego, zielonego, popielatego i ich pochodnych z dopuszczeniem stosowania drewna i kamienia w elewacjach,
- d) garaż należy realizować jako wbudowany w budynek mieszkalny.

3. Kształtowanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

- a) ustala się wysokość obiektów do 11,5 m od powierzchni terenu do okapu,
- b) ustala się dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 26° o dowolnym układzie kalenic,
- c) dopuszcza się zastosowanie takich rodzajów pokrycia dachowego jak: blacha, papa, gont papowy w kolorze od brązowego do czerwonego,
- d) dla elewacji zaleca się stosowanie kolorów dominujących: popiel, beż, zieleń i ich pochodnych.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P, określonym liniami rozgraniczającymi ustala się:

1. Zagospodarowanie terenu.

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej terenu przeznaczenia określonego liniami rozgraniczającymi,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni całkowitej terenu,
- c) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy – 20 m od granicy jezdni drogi wojewódzkiej,
- d) usytuowanie obiektów należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem pkt c,
- e) ustala się konieczność realizacji drogi wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi o nawierzchni utwardzonej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
  - minimalna szerokość jezdni dróg wewnętrznych wynosić powinna 5,0 m ,
  - nawierzchnia dróg oraz stanowisk postojowych powinna być wykonana z zapewnieniem odpowiedniej trwałości i odporności na deformacje spowodowane obciążeniami,
- f) realizację zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 311, należy wykonać na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi.

2. Kształtowanie zabudowy – parametry:

- a) ustala się wysokość obiektów do dwu kondygnacji w tym wysokość nieprzekraczalna 11,5 m od powierzchni terenu do okapu,
- b) należy realizować dachy strome ( jedno lub wielospadowe) o nachyleniu połaci do 26°, pokryte dowolnym materiałem pokryciowym, w kolorze od brązowego do czerwonego,
- c) dopuszcza się układ kalenic dowolny, zharmonizowany w ramach jednostki przestrzennej oznaczonej symbolem P.
- d) dla elewacji obiektów budowlanych zaleca się stosowanie dominujących kolorów: popiel, beż, zieleń i ich pochodnych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, zabudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 24. Obsługa komunikacyjna:

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi wojewódzkiej nr 311 za pośrednictwem zjazdów .
2. Dla zjazdów ustala się następujące warunki:
  - a) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni należy zachować przepisy szczególne,
  - b) utwardzone zjazdy o maksymalnej szerokości - 5,0 m,
  - c) zapewnić prawidłowe odwodnienie drogi 311 w obrębie zjazdów.
3. Na terenie objętym planem ustala się realizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych wg potrzeb wynikających z charakteru przedsięwzięcia inwestycyjnego.

#### § 25. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - a) zapewnić z istniejącej gminnej sieci wodociągowej  $\varnothing$  150, biegnącej wzdłuż ul. Kościańskie Przedmieście a w obszarze planu wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 311,
  - b) zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
  - c) dla potrzeb projektowania i realizacji uzbrojenia wymienionego w lit. a) i b) należy uzyskać warunki techniczne,
2. Odprowadzenie wód opadowych
  - a) docelowo wody opadowe przewiduje się odprowadzić do ogólnej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) tymczasowo, wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej nieruchomości,
  - c) dopuszcza się budowę zbiorników zbiorczych dla wody deszczowej,
  - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice obszaru planu.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) docelowo ścieki należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi gminnymi programami,
  - b) na okres tymczasowy dopuszcza się, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do miejsc wskazanych przez organ gminy, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

4. Składowanie odpadów:
  - a) odpady należy gromadzić w granicach działki w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na gminne składowisko odpadów,
  - b) ustala się obowiązek składowania materiałów, surowców i odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscach specjalnie wyznaczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) nie dopuszcza się składowania na powietrzu i bezpośrednio na powierzchni terenu, produktów i materiałów pyłących a także mogących przenikać do gruntu i wód gruntowych.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną - zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić się z istniejącej sieci systemu elektroenergetycznego na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
6. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z istniejącej sieci gazowej Ø 125 PE biegnącej w ul. Kościańskie Przedmieście w odległości ok. 240 m od obszaru planu, po rozbudowie gazociągu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
7. Zaopatrzenie w ciepło – dla celów grzewczych należy stosować ekologiczne i odnawialne źródła energii.

## **Rozdział 8**

### **Pozostałe przepisy szczegółowe**

- § 26. Dla przedmiotu i zakresu niniejszego planu nie występuje potrzeba określenia ustaleń z zakresu:
1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
  2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
  3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

### DZIAŁ III.

#### PRZEPISY KOŃCOWE

- § 27. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5 %.
- § 28. W świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 ze zmianą ) teren objęty planem uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZtr.057-602-66/05 z dnia 26.04.2005
- § 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.
- § 30. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikiem graficznym nr 1, stanowiącym integralną część uchwały podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
- § 31. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uchwała pod względem  
prawnym i redakcyjnym  
nie budzi zastrzeżeń  
Czempień, dnia 20.5.2005

RA DCA PRAWNY  
mgr Ewa Książkiewicz  
Pz 896

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bolesław Rajczak