**UCHWAŁA NR L/447/22**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**z dnia 9 czerwca 2022r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie.**

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

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie, przyjętego uchwałą Nr XXVI/205/20 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7593), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, przyjętego uchwałą nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r., zmienionego uchwałą nr L/446/22 Rady Miejskiej   
   w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022r.
2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 32,52 ha, położony w  województwie wielkopolskim, powiecie kościańskim, gminie Czempiń.
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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie”, 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 w postaci elektronicznej dotyczące planu – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**Dział I**

**Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały nr XXXV/313/21 Rady Miejskiej w  Czempiniu z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie oraz uchwały nr XLIV/411/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale nr XXXV/313/21 Rady Miejskiej w  Czempiniu z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie.

§ 4. Ilokroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1. planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały;
2. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
3. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o  planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12º;
5. dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25º - 40º;
6. powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
7. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;
8. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie

1. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**Dział II**

**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział I**

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1P/U, 2P/U** na rysunku planu;
2. teren rolniczy, oznaczony symbolem **R** na rysunku planu;
3. teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L** na rysunku planu;
4. teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** na rysunku planu;
5. teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** na rysunku planu.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

**Rozdział II**

**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;
2. dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 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 III**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. Zakazuje się lokalizacji:

1. przedsięwzięć mogących zawsze 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. punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
4. składów otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;
5. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
6. 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.

§ 11. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej i melioracyjnej z  zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację i rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń wodnych, drenarskich i melioracyjnych.

§ 13.

1. Ustala się 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 obniżeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzenie zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin.

§ 14. Nakaz zachowania standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, na podstawie odrębnych przepisów oraz zakaz ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną znajdujących się poza obszarem opracowania planu, w związku z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń na terenie P/U.

§ 15. Ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 16. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z  zastrzeżeniem § 32.

§ 17. 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.

§ 18. Przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział IV**

**Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 19. Ustala się nakaz realizacji nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

§ 20. Dopuszcza się wprowadzenie:

1. zieleni wysokiej składającej się z rodzimych gatunków drzew liściastych, dostosowanych do warunków siedliskowych, na terenie powierzchni biologicznie czynnej oraz jako zieleni w pasie drogowym dróg publicznych;
2. zielonych dachów i ścian.

**Rozdział V**

**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 Obszar planu objęty jest koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 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 28.03.2047, udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, w stosunku do wykonania której zastosowanie mają odrębne przepisy.

§ 22. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin, dla którego ustala się:

1. obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
2. ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

**Rozdział VI**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 23. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej **1P/U, 2P/U**:

1. ustala się lokalizację:
2. obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
3. obiektów usługowych,
4. urządzeń budowlanych;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. dojść i dojazdów,
7. infrastruktury technicznej zgodnie z § 32;
8. dachy płaskie lub strome;
9. wysokość zabudowy do 30,0 m;
10. powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 70%;
11. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 2,5;
12. powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
13. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 4000 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
14. liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
15. 1 stanowisko postojowe na każdych 5 pracowników na terenie magazynów lub obiektów produkcyjnych,
16. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej biur i urzędów,
17. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
18. 10 stanowisk postojowych na każde 50 miejsc w obiektach gastronomicznych,
19. 10 stanowisk postojowych na każde 50 łóżek w obiektach hotelarskich i noclegowych,
20. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-e,
21. dla innych obiektów niż wymienione w lit. a-f min. 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych,
22. dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi lit. a-g,
23. 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 stanowisk postojowych wymienionych w lit. a-g;
24. obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg, przy czym:
25. terenu 1P/U z terenu drogi publicznej KD-L, KD-D lub terenu drogi wewnętrznej KDW,
26. terenu 2P/U z terenu drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 24. Na terenie rolniczym **R**:

1. ustala się:
2. lokalizację łąk i pastwisk,
3. zachowanie i realizację sieci melioracyjnych i urządzeń wodnych,
4. powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 80%;
5. dopuszcza się:
6. możliwość zagospodarowania terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. realizację zadrzewień śródpolnych o charakterze krajobrazowym i  wiatrochronnym;
8. zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§ 25. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L**:

1. ustala się:
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
3. zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 32;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. jezdni i chodników,
7. skrzyżowania typu rondo,
8. dróg i ścieżek rowerowych,
9. obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 26. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D**:

1. ustala się:
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
3. zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 32;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. jezdni i chodników albo pieszo – jezdni,
7. dróg i ścieżek rowerowych,
8. obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 27. Na terenie drogi wewnętrznej **KDW**:

1. ustala się:
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
3. zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 32;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. jezdni i chodników albo pieszo – jezdni,
7. dróg i ścieżek rowerowych,
8. obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

**Rozdział VII**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 28. Ustala się uwzględnienie ograniczeń, uregulowanych w przepisach odrębnych, a wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 29. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 30,0 m.

**Rozdział VIII**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

§ 30.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
3. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;
4. minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 25,0 m;
5. kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70º - 110º.
6. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

**Rozdział IX**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 31. W zakresie systemów komunikacji:

1. ustala się:
2. połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu,
3. dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
4. liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
5. zakazuje się lokalizacji:
6. nowych stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych KD-L, KD-D oraz drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
7. zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 32.

1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:
2. Ustala się:
3. możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
4. możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
5. powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, w tym ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem zastosowania przyzakładowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z  ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
10. inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
11. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
12. Zakazuje się lokalizacji:
13. urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. b
14. wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI,
15. elektrowni wiatrowych,
16. biogazowni.
17. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

**Rozdział X**

**Stawki procentowe**

§ 33. 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 5 %.

**Rozdział XI**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

§ 35. Traci moc uchwała Nr XXVI/205/20 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7593).

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

**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR L/447/22**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**z dnia 9 czerwca 2022r.**

**sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Oznacza to, że zmiana planu miejscowego jest w rzeczywistości opracowaniem nowego planu miejscowego.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXV/313/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie oraz uchwały nr XLIV/411/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale nr XXXV/313/21 Rady Miejskiej w  Czempiniu z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały, celem jego opracowania jest jak najlepsze dostosowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do standardów architektonicznych i technologicznych nowoczesnej zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Stąd też w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, niniejszy plan miejscowy przede wszystkim:

1. wprowadza nowy układ komunikacyjny poprzez wyznaczenie drogi publicznej KD-L oraz KD-L oraz likwidację części dróg wewnętrznych;
2. ustala nowe parametry zagospodarowania i zabudowy terenów.

Burmistrz Gminy Czempiń przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003  r. r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związki z powyższym Burmistrz Gminy Czempiń;

1. uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
2. sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
3. uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
4. zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie, przyjęty uchwałą nr XXVI/205/20 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7593). Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teren ten przeznaczony jest pod:

-P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

-Rz – teren rolniczy – łąki i pastwiska;

-KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, przyjętym uchwałą Nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r., zmienionym uchwałą Nr ….. Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia …. dla przedmiotowego terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego:

-P/U – tereny funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i funkcji usługowej;

-R – tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;

-R/U/P/U – tereny o dominującej funkcji rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz funkcji usługowej.

Stąd też wynika, że projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i  kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w  szczególności:

1) realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;

2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z:
2. wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie zabudowy oraz na podstawie istniejącej i otaczającej zabudowy wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, ale określono parametry w sytuacji, gdyby taka procedura miałaby zostać przeprowadzona;
3. walorów architektonicznych i krajobrazowych: projekt planu dotyczy obszaru jeszcze niezagospodarowanego, ale przeznaczonego do zagospodarowania w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zmianie nie ulegają funkcje wyznaczone w planie, ale parametry zabudowy i zagospodarowania terenów i sposób ukształtowania układu komunikacyjnego;
4. wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji; obszar opracowania obejmuje grunty orne klas RIV, RV, RVI oraz fragmentarycznie łąki klasy ŁIII, w stosunku do których utrzymano ich charakter rolniczy, a wyznaczenie pod drogę wewnętrzną nastąpiło na podstawie decyzji uzyskanej przy opracowaniu obowiązującego planu miejscowego;
5. wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie uwzględniono ze względu na brak obszarów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6. wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: ustalono lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
7. uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wszelkie obiekty budowlane będą projektowane i realizowane zgodnie z  obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, określonych w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego;
8. walorów ekonomicznych przestrzeni: obszar opracowania projektu planu jest obszarem korzystnie położonym komunikacyjnym przy drodze wojewódzkiej nr 310 Głuchowo – Czempiń- Śrem stanowiącej dojazd do drogi ekspresowej S5 (węzeł Czempiń) oraz jest objęty obowiązującym planem miejscowym; przedmiotem opracowania jest dostosowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do standardów architektonicznych i technologicznych nowoczesnej zabudowy produkcyjnej i magazynowej;
9. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest na terenie obowiązywania koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 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 28.03.2047, udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin. Ze względu na planowaną funkcję do obszaru opracowania nie ma zastosowania ustawa z dnia 20 maja 2016 r. w o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724 z późn.zm.);
10. prawa własności: plan wyznacza drogi publiczne oraz wewnętrze, celem zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej zarówno terenów położonych na obszarze opracowania planu miejscowego, jak i poza nim;
11. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: wskazano ograniczenia w wysokości obiektów, celem spełnienia warunków związanych z lotnictwem wojskowym;
12. potrzeb interesu publicznego: w projekcie planu wyznaczony został publiczny i wewnętrzny układ komunikacyjny oraz zasady i warunki kształtowania i korzystania z tego układu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
13. potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu zawierają zapisy dotyczące wyposażenia obszaru w nowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zasady funkcjonowania istniejących;
14. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w  tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone zostały w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i  obwieszczeniach. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony w terminie 17 luty 2022 r. – 11 marca 2022 r., z dyskusją publiczną w dniu 28 lutego 2022 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 25 marca 2022 r. oraz ponownie w terminie 7 kwietnia 2022 – 29 kwietnia 2022 r., z dyskusją publiczną w dniu 11 kwietnia 2022 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 16 maja 2022 r. W przedmiotowych terminach wpłynęły łącznie 3 uwagi, które zostały kompleksowo przeanalizowane. Lista nieuwzględnionych uwag został przedstawiona Radzie Miejskiej w Czempiniu w załączniku nr 2 do projektu uchwały;
15. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie;
16. potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzania ludności: ustalone został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy;
17. organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone w postaci złożonych w procedurze sporządzania planu miejscowego wniosków i uwag. Zostały one rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Czempiń. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną, w  tym komunikacyjną;
18. sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren opracowania projektu planu miejscowego dotyczy obszaru korzystnie położonego komunikacyjne tj. przy drodze wojewódzkiej nr 310 prowadzącej do wjazdu na drogę ekspresową S5 (węzeł „Czempiń”) oraz objętego obowiązującym planem miejscowym. Zmianie nie ulegają wyznaczone funkcje, a jedynie sposób rozwiązania układu komunikacyjnego oraz główne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.
19. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: w uchwale nr LXV/530/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 12 września 2018 r. wskazano na aktualność obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stwierdzono brak potrzeby jego aktualizacji, nie wyklucza to jednocześnie możliwości zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, celem dopasowania ich do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy;
20. wpływ na finanse publiczne został określonej w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z  ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.