**Uchwała Nr LXII/584/23
Rady Miejskiej w Czempiniu**

z dnia 24 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń**

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, z późn. zm.), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Czempiniu, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, uchwala, co następuje:

**§ 1.**1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 290,2 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, w gminie Czempiń, w częściach obrębów geodezyjnych Głuchowo, Piechanin i Srocko Wielkie.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § pkt 1.

**§ 2.**Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I**
**Przepisy ogólne**

**§ 3.**Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XLII/391/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń.

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;

7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiaty, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

10) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków i deszczowni rolniczych.

**§ 5.**Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) tereny rolnicze;

5) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

6) lasy.

**§ 6.**Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

2) 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;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Dział II**
**Przepisy szczegółowe**

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

**§ 7.**Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R i 3R;

2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem Ws;

3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

**§ 8.**Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

**Rozdział II**
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 9.**Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**Rozdział III**
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 10.**Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz gospodarowania wodą w rolnictwie.

**§ 11.**1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Zakazuje się kanalizacji istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

**§ 12.**Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania oraz wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora

**Rozdział IV**
**Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 13.**1. Ustala się strefy ochronne, w których:

1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,6 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV;

2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 1,5 m od osi linii elektroenergetycznych nN;

3) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-2 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.**Nakazuje się realizowanie nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

**Rozdział V**
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 15.**W granicach stanowiska archeologicznego AZP 57-25/47 ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

**Rozdział VI**
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 16.**Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R:

1) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych związanych z funkcją podstawową terenu;

2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją podstawową terenu;

3) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych lub stawów;

4) zakazuje się realizacji biogazowni rolniczych;

5) zakazuje się realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

6) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych lub posiadających część mieszkalną;

7) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu – o wysokości do 15,0 m;

8) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 17.**Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami R ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) dachy płaskie lub strome.

**§ 18.**Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami R ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 12,0 m;

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) dachy płaskie lub strome.

**§ 19.**Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od R ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,00;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,40.

**§ 20.**Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od R ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%.

**§ 21.**Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami R ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.

**§ 22.**1. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych (Ws) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

**§ 23.**Z zastrzeżeniem § 27, na terenie lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 24.**Ustala się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.**1. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych w gospodarstwie rolniczym.

2. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi

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

**§ 26.**Obszar w granicach planu obejmuje koncesja 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„ ważna do dnia 28 marca 2047 r.

**§ 27.**Na terenie lasów (ZL) ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**Rozdział VIII**
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 28.**Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz poprzez drogi rolnicze.

**§ 29.**1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

**§ 30.**3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział IX**
**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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w wysokości 5%.

**Dział III**
**Przepisy końcowe**

**§ 32.**Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

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

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr LXII/584/23

Rady Miejskiej w Czempiniu

z dnia 24 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń został pierwszy raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.10.2022 r. do 03.11.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 24.10.2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czempiniu odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 18.11.2022 r. włącznie, do Urzędu Miejskiego w Czempiniu nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Drugi raz projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.03.2023 r. do 14.04.2023 r. W dniach 23.03.2023 r. o godzinie 17:00 ( w Głuchowie), 23.04.2023 r. o godzinie 18:00 (w Piechaninie) oraz 03.04.2023 r. o godzinie 17:00 (w Srocku Wielkim) odbyły się łącznie trzy dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W toku dyskusji publicznych wyrażano poparcie i zrozumienie dla celów i ustaleń projektu planu miejscowego. Sprzeciw wyraził wyłącznie osoba planująca na przedmiotowym terenie realizację inwestycji sprzecznej z ustaleniami projektu planu miejscowego. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 28.04.2023 r. – wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie. W uwadze wskazano głównie na zapisy planu miejscowego, zgodnie z którymi ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko.

Wniesiona uwaga została nieuwzględniona rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Czempiń, dokonanym na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 42 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Czempiniu 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 z późn. zm.) podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Czempiń w przedmiotowej sprawie – zgodnie z załączonym wykazem uwag.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr LXII/584/23
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 24 maja 2023 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Czempiniu rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.**Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.**Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

**§ 3.**Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy;

b) środki z Unii Europejskiej.

**Uzasadnienie**

**DO UCHWAŁY NR LXII/584/23**

**RADY MMIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**z dnia 24 maja 2023 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń**

1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XLII/391/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 290,2 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, w gminie Czempiń, w częściach obrębów geodezyjnych Głuchowo, Piechanin i Srocko Wielkie.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazały się w Gazecie Kościańskiej w dniu 16 marca 2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Czempiniu, w dniach od 16 marca 2022 r. do 9 maja 2022 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak RG.6722.6.2021.KŻ z dnia 25 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak RG.6722.6.2021.KŻ z dnia 25 marca 2022 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kościanie, pismo znak RG.6722.6.2021.KŻ z dnia 25 marca 2022 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – plan miejscowy nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy z wyjątkiem zabudowy rolniczej,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan miejscowy ma na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych przed zabudową, co jest zgodne z ustaleniami polityki przestrzennej gminy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne - stąd ochrona gruntów rolnych stanowi bezsprzecznie obowiązek ustawowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy *na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.* Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2019 r. (II OSK 775/18) *zagadnienie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na grunty inwestycyjne jest jednym z fundamentów polityki przestrzennej państwa, która musi uwzględniać wyrażoną w art. 5  Konstytucji zasadę zrównoważonego rozwoju. Kształtowanie polityki przestrzennej przez gminę jest zadaniem publicznym, które jest realizowane w oparciu o zasady wyrażone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla przypomnienia warto przywołać art. 1 ust. 2 pkt 3 tej ustawy mówiący, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Szczegółowe kryteria oceny, czy jest zasadna zmiana przeznaczenia gruntów rolnych zostały wyrażone w powołanej ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepis art. 3 ust. 1 tej ustawy ogranicza przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Natomiast art. 6 ust. 1  uogrl stanowi, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. W odróżnieniu od przepisów ustawy  z 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 11, poz. 79, z późn. zm.), obecnie nie ma już wskazania, że ochrona gruntów rolnych polega m.in. na rolniczym ich wykorzystywaniu. Wykładnia art. 6 ust. 1  uogrl prowadzi do wniosku, że zmiana przeznaczenia gruntów rolnych odnosić się powinna do nieużytków i gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, zaś wyjątkowo do gruntów najwyższej klasy*. W obszarze objętym planem przeważającą część gruntów stanowią te, oznaczone klasą III - co w sposób szczególny ukierunkowuje ustalenia planu miejscowego na ochronę tychże gruntów. Należy jednocześnie mieć na uwadze fakt, że plan miejscowy nie ogranicza w sposób bezwzględny realizacji jakichkolwiek inwestycji na obszarze nim objętym, co mogłoby stanowić swoiste "wywłaszczenie planistyczne". Na gruntach rolnych dopuszczono możliwość realizacji wybranych rodzajów zabudowy (budynków i budowli) związanych z realizacją funkcji podstawowej. Ochrona gruntów rolnych jest podyktowana troską o glebę jako dobro naturalne, które zalicza się do nieodnawialnych zasobów przyrody, a którego zachowanie dla przyszłych pokoleń i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych (co znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowo-administracyjnym np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2898/12). Jest to szczególnie ważne w kontekście zmniejszającej się ciągle powierzchni gruntów rolnych najwyższej jakości, na których może być prowadzona efektywna produkcja rolnicza przy użyciu najmniejszych nakładów. Ograniczanie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze stanowi bowiem priorytet przed innymi aspektami, jak np. kwestie ekonomiczne czy społeczne. Zgodnie z obowiązującą u.o.g.r.l., zmiana przeznaczenia najlepszych gruntów klas I-III jest możliwa, ale tylko w sytuacji, gdy nie ma innej sposobności rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym na gruntach słabszych klas bonitacyjnych, czy na gruntach rolnych już na te cele przewidzianych lub też wnioskowane grunty stanowią jedynie niewielkie enklawy wśród istniejącej zabudowy nierolniczej.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych daje podstawę do wyróżnienia dwóch podstawowych kierunków ochrony gruntów rolnych i leśnych: ochrony ilościowej (nieprzeznaczanie gruntów rolnych i leśnych na cele inne niż rolne i leśne) oraz ochrony jakościowej (w tym zapobieganie procesom dewastacji i degradacji, zapobieganie szkodom oraz ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi). Ochrona gruntów rolnych opiera się zatem nie tylko na ochronie ilościowej (ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inne niż rolne lub leśne) ale również w dużej mierze na ochronie jakościowej. Sam fakt wprowadzenia w planie miejscowym zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowi element czynnej ochrony jakościowej gruntów rolnych. W przypadku ww. przedsięwzięć (mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której przeanalizować i ocenić należy m.in. bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz ludność, w tym na zdrowie i warunki życia ludzi. Analizie i ocenie podlega również możliwość oraz sposoby zapobiegania i zmniejszania negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Należy również zwrócić uwagę na fakt, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - a taka jest przeprowadzana przed powstaniem konkretnej inwestycji. Ponadto przedmiotowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach powinna być pozyskana przed wydaniem pozwolenia na budowę dla określonego w niej przedsięwzięcia. Fakt pozyskania decyzji środowiskowej nie przesądza o konieczności wydania pozwolenia na budowę dla przedsięwzięcia podlegającego ocenie i analizie.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w gminie Czempiń, w powiecie kościańskim. Teren ten położony jest pomiędzy trzema wsiami - Głuchowo na północy, Piechanin na południu oraz Srocko Wielkie na wschodzie. Projekt planu obejmuje części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, części działek o nr: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 oraz działki o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5 obręb Piechanin, a także działki o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, zajmujące obszar o powierzchni około 3 km2. Przedmiotowy teren jest niezabudowany. Obszar ten stanowią grunty rolne dobrej klasy bonitacyjnej. Występują na nim m.in. następujące grunty – RIIIa i RIIIb, RIVa, RV, LsIII oraz LzrRIVa. W najbliższym sąsiedztwie obszaru, od wschodu, północy i południa, zlokalizowane są zabudowania okolicznych wsi. Podkreślenia wymaga fakt, że teren objęty planem miejscowym stanowi jedną z większych, niezabudowanych enklaw gruntów ornych w gminie Czempiń.

Gmina Czempiń jest gminą typowo rolniczą, co związane jest z dużym udziałem gruntów ornych w ogólnej powierzchni gminy, sięgającym ok. 66%. Gleby występujące w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie charakteryzują się dobrą i średnią jakością. Zgodnie z informacjami zawartymi na mapie zasadniczej na przedmiotowym obszarze występują na nim m.in. następujące grunty – RIIIa i RIIIb, RIVa, RV, LsIII oraz LzrRIVa.

W związku z tym, iż w planie przewiduje się przeznaczenie obszaru pod tereny rolnicze grunty występujące na przedmiotowym obszarze nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).

W planie przewiduje się przeznaczenie terenów pod funkcję terenów rolniczych i terenu wód powierzchniowych śródlądowych. Wyznaczone tereny są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzenia niniejszego planu przystąpiono w celu ochrony gruntów rolnych dobrej klasy bonitacyjnej gleby, przed intensywnym jej zabudowaniem wywołanym niekontrolowanym rozrastaniem się jednostek osadniczych. Wyznaczenie terenów na potrzeby upraw polowych pozwoli na ograniczenie zabudowy i umożliwi ochronę gruntów rolnych w szczególności przed inwestycjami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a tym samym mieć niekorzystny wpływ na już istniejącą zabudowę mieszkaniową w miejscowościach Głuchowo, Srocko Wielkie oraz Piechanin. Cel opracowania planu miejscowego znajduje uzasadnienie w stanowisku Starosty Kościańskiego, z którego wynika, że zasadnym jest pozostawianie dużych areałów gruntów rolnych w postaci niezabudowanej - w celu umocnienia i stabilności bezpieczeństwa żywnościowego kraju.

Plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, dla którego sporządzana jest niniejsza prognoza uwzględnia cele ochrony środowiska ustalone na poziomie międzynarodowym, wspólnotowym, krajowym, regionalnym oraz lokalnym. W trakcie opracowywania niniejszego dokumentu przeprowadzono analizy dotyczące problematyki ochrony środowiska z uwzględnieniem takich elementów składowych jak: ochrona przyrody, powietrza atmosferycznego, jakości wód powierzchniowych i podziemnych, czy ochrony przed hałasem, które to czynniki mogą mieć związek z obszarem objętym opracowaniem projektu planu.

Akcesja Polski do Unii Europejskiej nałożyła na Polskę nowe obowiązki, dotyczące konieczności dostosowania obowiązującego prawa do regulacji unijnych. Ochrona środowiska w połączeniu z Traktatem z Maastricht (1991 r.) wciągnięta została przez Wspólnoty Europejskie do listy stałych zadań, dla których określone zostały cele działań zapobiegawczych i regulujących. Obecnie prawo Unii Europejskiej w zakresie regulacji ochrony środowiska obejmuje kilkaset aktów prawnych, w skład których wchodzą dyrektywy, rozporządzenia, decyzje oraz zalecenia. Wśród działań priorytetowych Unii Europejskiej odnoszących się do ochrony środowiska wskazać należy m.in. przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochronę różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie oraz efektywniejsze wykorzystanie zasobów naturalnych.

Wśród podstawowych celów polityki ekologicznej na obszarze województwa wielkopolskiego wskazać należy poprawę stanu i jakości środowiska oraz racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi.

Strategicznym dokumentem, uwzględniającym założenia i cele zawarte w tzw. Ramowej Dyrektywie Wodnej, na szczeblu regionalnym jest aktualizacja „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”. Plan ten jest narzędziem planistycznym, stanowiącym swego rodzaju fundament przy podejmowaniu decyzji wpływających na stan zasobów wodnych oraz zasady gospodarowania wodami w przyszłości. Plan ten ustala cele środowiskowe dla wód powierzchniowych a także odstępstwa od ich osiągnięcia. Przy ustalaniu celów środowiskowych JCWP uwzględniano aktualny stan JCWP w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną warunkiem niepogarszania ich stanu. W kontekście analizowanego mpzp istotne jest uwzględnienie celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWP występującego dla tego obszaru.

Dokumentem ustanowionym na szczeblu krajowym jest „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030”. Głównym celem tego dokumentu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu. Celem ochrony środowiska zawartym w tym dokumencie jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i dobrego stanu środowiska. Realizacja tego celu w planie następuje poprzez zapisy dotyczące gospodarki wodno-ściekowej oraz możliwość wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii. Również planowanie przestrzenne, a więc uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwiększa udział powierzchni objętej miejscowymi planami w ogólnej powierzchni kraju, co przyczynia się do realizacji celu ochrony środowiska.

Oddziaływanie skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, na powierzchnię ziemi na obszarach przeznaczonych pod tereny rolnicze będzie miało charakter długotrwały, związany z prowadzeniem działalności rolniczej. Dopuszczenie zabudowy na przedmiotowych terenach wymuszać będzie konieczność realizacji fundamentów pod budynkami, co skutkować będzie naruszeniem ciągłości warstw glebowych. W efekcie doprowadzi to do czasowej zmiany stosunków wilgotnościowych i tlenowych w glebie. W granicach obszaru objętego analizą występują głównie grunty rolnych klas RIIIa i RIIIb, RIVa, RV, są to grunty chronione oraz grunty określane jako gleby średniej i słabej jakości. Zachowanie rolniczego użytkowania terenu, skutkowało będzie utrzymaniem istniejącej klasy bonitacyjnej gleb. W związku z prowadzeniem działalności rolniczej na terenie oznaczonym symbolem R, zagrożeniem dla powierzchni ziemi możliwa będzie jedynie degradacja z powodu erozji wietrznej i wodnej, z uwagi na brak stałej szaty roślinnej. Prowadzenie działalności rolniczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zminimalizuje, jednakże negatywny wpływ na komponenty środowiska takie jak stan wód, gleby i powierzchni ziemi.

Poza budową obiektów kubaturowych zagrożenie dla powierzchni ziemi i gleb związane jest z instalowaniem infrastruktury technicznej towarzyszącej projektowanej zabudowie. Skutkiem budowy sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej, gazowej a także kablowania linii energetycznych będą okresowe zagrożenia dla powierzchni ziemi i gleby związane z okresem budowy. Nastąpi wówczas zdjęcie wierzchniej warstwy gleby, naruszenie jej struktury i zaburzenie profilu glebowego. Po zakończonych pracach wszystkie powierzchnie powinny być odbudowane. Wykopy powinny być zrekultywowane poprzez zasypanie z zachowaniem sekwencji występujących warstw. Po zakończeniu realizacji inwestycji zmiany na powierzchni ziemi i w krajobrazie nie będą widoczne.

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarto zasady ochrony zabytków archeologicznych, położonych w granicach opracowania planu miejscowego,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie dotyczy.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że plan miejscowy nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy, z wyjątkiem budynków rolniczych.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gminy Czempiń uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Gminy Czempiń uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 13.10.2022 r. do 03.11.2022 .r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w Gazecie Kościańskiej w dniu 5 października 2022 r oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Czempiń, w dniach od 5 października 2022 r. do 19 listopada 2022 r.

16. W dniu 24.10.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 18.11.2022 r. – nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

18. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 23.03.2023 r. do 14.04.2023 .r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w Gazecie Kościańskiej w dniu 15 marca 2023 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Czempiń, w dniach od 16 marca 2023 r. do 17 kwietnia 2023 r.

16. W dniach 23.03.2023 r. o godzinie 17:00 (w Głuchowie), 23.04.2023 r. o godzinie 18:00 (w Piechaninie) oraz 03.04.2023 r. o godzinie 17:00 (w Srocku Wielkim) odbyły się łącznie trzy dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 28.04.2023 r. – wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie. Rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Czempiń przedmiotowa uwaga została odrzucona w całości.

18. Po wyłożeniu planu do publicznego wglądu dokonano niezbędnej korekty planu miejscowego - projekt planu uzupełniono o ustalenia dotyczące terenu lasu. Powyższe stanowiło wyłącznie zadośćuczynienie przepisom prawa, a wprowadzona korekta nie powodowała konieczności cofnięcia procedury planistycznej do wcześniejszego etapu.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Czempiniu projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń.

19. Dokonując ustaleń określonego w planie przeznaczenia gruntów i możliwości jego zagospodarowania wzięto zatem pod uwagę powyższe uwarunkowania i interes mieszkańców gminy, jak również interes indywidulany właścicieli nieruchomości objętych obszarem planu. Dokonując ważenia poszczególnych interesów stwierdzić należy, iż ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości nie są zbyt daleko idące zważywszy na ich dotychczasowy sposób wykorzystywania, a zakaz zabudowy tylko obiektami mogącymi zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest niewielkim ograniczeniem dla właścicieli nieruchomości objętych planem. Troska o ochronę środowiska naturalnego, ochronę gruntów rolnych najlepszych klas bonitacyjnych oraz zdrowia mieszkańców gminy przemawia z wprowadzeniem takiego ograniczenia. Jednocześnie podkreślić należy, iż ograniczenie to nie stanowi zakazu zabudowy obiektami wykorzystywanymi do produkcji rolnej, zatem interes indywidualny również jest chroniony.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.