**UCHWAŁA NR LXII/585/23**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**z dnia 24 maja 2023r.**

**w sprawie** **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz dla działki o nr ewid. 133 obręb Głuchowo**

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 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503,1846, 2185, 2747, z 2023 r., poz. 553), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz dla działki o nr ewid. 133 obręb Głuchowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, przyjętego uchwałą nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r.
2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 31,84 ha, położony w  województwie wielkopolskim, powiecie kościańskim, gminie Czempiń, w miejscowości Głuchowo.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz dla działki o nr ewid. 133 obręb Głuchowo, opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czempiniu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4. dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej– stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**Dział I**

**Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały nr XXXV/312/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz działki 133 obręb Głuchowo.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12º;
2. dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 12º - 35º;
3. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o  planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku oraz zewnętrznej krawędzi słupów lub ściany wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
5. planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały;
6. powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz w wiacie lub wiatach zlokalizowanych na działce budowlanej;
7. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez:
8. wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
9. wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian każdej wiaty na powierzchnię terenu;
10. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
11. zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
12. zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania i zakrzewienia liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych, o wysokości co najmniej 2 m.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Dział II**

**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział I**

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **P/U** na rysunku planu;
2. teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L** na rysunku planu;
3. 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 i wiat:

1. ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
2. dopuszcza się lokalizację budynku portierni o powierzchni zabudowy do 20 m2 i wysokości zabudowy do 4,5 m poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
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:
2. inwestycji celu publicznego,
3. instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych;
4. zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
5. punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
6. składów otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;
7. usług zdrowia, oświaty, kultury, sportu, rekreacji, wychowania, opieki społecznej, hotelarstwa, gastronomi;
8. obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży;
9. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
10. chowu lub hodowli zwierząt;
11. stanowisk postojowych, dojść i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach.

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

§ 12.

1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę, przebudowę i rozbiórkę sieci i urządzeń wodnych, drenarskich i melioracyjnych z  zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu.
2. Przy realizacji działań, o których mowa w ust. 1 należy zapewnić odpowiednią do przeznaczenia przepustowość oraz ciągłość i spójność z sieciami i urządzeniami wodnymi, drenarskimi oraz melioracyjnymi znajdującymi się poza obszarem opracowania planu.

§ 13.

1. Ustala się zagospodarowanie, w tym odprowadzenie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania, w tym urządzenia oczyszczające, uniemożliwiające wprowadzenie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód zasilających:
4. wody Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin oraz
5. ujęcie wody podziemnej z utworów czwartorzędowych, znajdujące się poza obszarem opracowania planu na działce o nr ewid. 48/16 obręb Głuchowo.

§ 14. Nakazuje się zachowanie 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. 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.

§ 16. W przypadku wystąpienia na obszarze opracowania planu siedlisk chronionych roślin, zwierząt lub grzybów, należy przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu zapewnić ich ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Przy zagospodarowaniu terenów P/U zgodnie z ustaleniami planu należy tak kształtować zabudowę, aby cienie rzucane przez tę zabudowę nie powodowały ograniczenia dostępu do światła słonecznego, co mogłoby uniemożliwić bądź też wykluczyć wegetację roślin, w tym w szczególności znajdujących się poza obszarem opracowania planu:

1. istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz lasów;
2. upraw roślin uprawnych na terenach gruntów rolnych.

**Rozdział IV**

**Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 18.

1. Ustala się nakaz realizacji nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
2. Nakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy przebudowy oraz rozbudowy istniejącej linii elektroenergetycznego wysokiego napięcia WN 110 kV.

§ 19.

1. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu, od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z prowadzonej działalności.
2. Ustala się zagospodarowanie co najmniej 30% terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią wysoką.
3. Dopuszcza się wprowadzenie:
4. zieleni wysokiej jako zieleni w pasie drogowym;
5. zieleni wysokiej, służącej podniesieniu efektywności rozwiązań, o których mowa w § 13;
6. zielonych dachów i ścian.

**Rozdział V**

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

§ 20.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych Głuchowo stan. 12 obszar AZP 57-25/50, AZP 57-25/52, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Rozdział VI**

**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 r., udzieloną przez Ministra Środowiska, w stosunku do wykonania której zastosowanie mają odrębne przepisy, w szczególności w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 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 VII**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

1. ustala się lokalizację:
2. obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
3. zieleni izolacyjnej,
4. urządzeń budowlanych;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. obiektów usługowych,
7. dojść i dojazdów,
8. wiat,
9. infrastruktury technicznej zgodnie z § 31;
10. dachy płaskie lub strome;
11. wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 17:
12. na terenie 1P/U do 15,0 m,
13. na terenie 2P/U:

- do 30,0 m na 30% powierzchni zabudowy działki budowalnej,

- do 15,0 m na 70% powierzchni zabudowy działki budowlanej,

1. powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 70%;
2. intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,5;
3. powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
4. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:
5. 4000 m2 na terenie 1P/U,
6. 10 000 m2 na terenie 2P/U,

przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

1. liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
2. 2 stanowiska postojowe na każdych 5 pracowników na terenie magazynów, składów lub obiektów produkcyjnych,
3. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej biur,
4. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
5. 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-c,
6. dla innych obiektów niż wymienione w lit. a-d co najmniej 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych,
7. dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. a-e,
8. 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-e;
9. obsługę komunikacyjną z terenu z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 24. 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 § 31;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. jezdni i chodników,
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.

§ 25. 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 § 31;
5. dopuszcza się lokalizację:
6. jezdni i chodników,
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 VIII**

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

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

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

§ 28.

1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV o szerokości 22,0 m tj. po 11,0 m od osi linii, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii.
2. W pasie ochrony funkcyjnej, o który mowa w ust. 1 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii.

**Rozdział IX**

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

§ 29.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
3. powierzchnia nowej działki budowlanej zgodna z ustaleniami dla terenu P/U;
4. minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej 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 X**

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

§ 30. W zakresie systemów komunikacji:

1. ustala się:
2. połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu,
3. liczbę stanowisk postojowych:
4. zgodnie z ustaleniami dla terenu,
5. sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;

2. zakazuje się lokalizacji:

1) nowych stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi lokalnej i drogi wewnętrznej, w tym również znajdujących się poza obszarem opracowania planu;

2) nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności dróg.

§ 31.

1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:
2. ustala się:
3. możliwość utrzymania istniejących sieci i 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 i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych,
7. zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe oraz dopuszczeniem zastosowania oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
10. zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji, uwzględniających ograniczenia i zakazy w spalaniu paliw, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z  ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
11. dopuszcza się wtórne wykorzystanie energii i ciepła powstających w ramach procesów produkcyjnych i technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
12. inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
13. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
14. zakazuje się lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

**Rozdział XI**

**Stawki procentowe**

§ 32. 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 10 %.

**Dział III**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

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

**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR LXII/585/23**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**z dnia 24 maja 2023r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz działki o nr ewid. 133 obręb Głuchowo**

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.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały XXXV/312/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz dla działki 133 obręb Głuchowo. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały celem opracowania planu miejscowego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uporządkowania funkcji terenu, w kontekście sąsiadującego terenu, objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 80/1, 80/2, a także części działki o nr ewid. 80/3, obręb Głuchowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 10412).

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 nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, przyjętym uchwałą Nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r. dla przedmiotowego terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego:

-P/U – tereny funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy 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) sposób 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:

Wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zostały spełnione poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów. W projekcie planu nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, ale określono parametry w sytuacji, gdyby taka procedura miałaby zostać przeprowadzona.

Projekt planu dotyczy obszaru jeszcze niezagospodarowanego, wykorzystywanego rolniczo, położonego w sąsiedztwie miejscowości Głuchowo. Obszar opracowania planu miejscowego sąsiaduje z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 80/1, 80/2, a także części działki o nr ewid. 80/3, obręb Głuchowo. W obowiązującym planie wyznaczono tereny pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową. Niniejszy plan miejscowy kontynuuje zatem funkcję występującą w sąsiedztwie.

W projekcie planu uregulowano kwestię zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Obszar opracowania obejmuje grunty orne klas RV, pastwiska trwałe PsIV oraz grunty rolne pod wodami (W), a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Miejscowość Głuchowo zaopatrywana jest w wodę z ujęcia wód podziemnych czwartorzędowych z  SUW w Głuchowie. Przedmiotowe ujęcie zlokalizowane jest na działce o nr ewid. 48/16 obręb Głuchowo, w części parkowej dawnego zespołu dworskiego, przekształconego w PGR Głuchowo, stanowiącej obecnie teren prywatny. SUW dla przedmiotowego ujęcia znajduje się na działce gminnej 48/1 obręb Głuchowo, w odległości ok. 250 m od ujęcia. Zgodnie z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu z dnia 10 września 2019 r. nr PO.ZUZ.4.4100.488.2018. dla przedmiotowego ujęcia wyznaczono tylko i wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, wokół studni, na działce o nr ewid. 48/16 obręb Głuchowo, o wymiarach 14 x 15 m. Jak wynika natomiast z Analizy ryzyka - ocena zagrożeń zdrowotnych z uwzględnieniem czynników negatywnie wpływających na jakość ujmowanej wody podziemnej z utworów czwartorzędowych na komunalnym ujęciu wody podziemnej w miejscowości Głuchowo, gm. Czempiń, powiat kościański, opracowana przez mgr. I. Chomickiego na zlecenie PGK Sp. z o.o. w Czempiniu, 2022 r., przede wszystkim ze względu na budowę geologiczną i warunki hydrogeologiczne obszaru zasilania ujęcia, które nie stanowią wystarczającej naturalnej ochrony przed dopływem zanieczyszczeń antropogenicznych dla przedmiotowego ujęcia, wskazane jest ustanowienie również strefy ochrony pośredniej przedmiotowego ujęcia wody podziemnej o powierzchni 6,67 km2 (667 ha). Zgodnie z art. 122 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Jako źródła potencjalnych zagrożeń dla jakości wody podziemnej wynikające ze sposobu zagospodarowania terenu wskazano pola uprawne nawożone nawozami organicznymi i mineralnymi, przy zastosowaniu środków ochrony roślin, nieutwardzony parking oraz sadzawki na terenie należącym do Parafii p.w. św. Katarzyny w Głuchowie. Stąd też wynika, że obszar opracowania planu miejscowego położony jest poza strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Głuchowie. Niemniej jednak dla tego ujęcia wskazane jest ustanowienie strefy ochrony pośredniej, a obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach terenu wskazanego do ustanowienia strefy ochronny pośredniej dla przedmiotowego ujęcia.

Zgodnie z Programem opieki nad zabytkami gminy Czempiń na lata 2014 – 2017, przyjętym uchwałą nr XLII/316/14 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 3 marca 2014 r. na obszarze opracowania planu miejscowego są zlokalizowane zewidencjonowane stanowiska archeologiczne obszaru Głuchowo stan 12 AZP 57-25/50, AZP 57-25/52, Stąd też w ustaleniach planu miejscowego znajdują się zapisy dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, przyjętym uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. obszar opracowania znajduje w obszarze krajobrazu o typie krajobrazu: bagienno – łąkowe, głównie bezleśne, podtypie: z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (2A). Przedmiotowy obszar nie został zaliczony do krajobrazów priorytetowych.

Biorąc pod uwagę wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w projekcie planu ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jednocześnie celem uniknięcia kolizji różnych działalności w ramach funkcji produkcyjnej i usługowej wprowadzono w planie miejscowym ograniczenia dotyczące lokalizacji określonych działalności.

W zakresie uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, że wszelkie obiekty budowlane będą projektowane i realizowane zgodnie z  obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, określonych w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. 31,84 ha, obecnie wykorzystywany rolniczo. Teren ten sąsiaduje od strony południowej z terenami leśnymi, od strony zachodniej z terenami rolnymi ograniczonymi drogą ekspresową S5, od strony północnej z terenami zadrzewionego i  zakrzewionego rowu melioracyjnego oraz terenami dawnego PGR Głuchowo, prowadzącego obecnie produkcję trzody chlewnej, zakładu przetwórstwa i sprzedaży jabłek, a od strony wschodniej z terenem obecnie niezabudowanym z urządzoną drogą i wjazdem na dawną drogę krajową 5, objętym ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, przewidującą realizację na tym terenie zabudowę produkcyjną, składy, magazyny oraz zabudowę usługową. Obszar opracowania planu miejscowego nie przylega bezpośrednio do dawnej drogi krajowej nr 5, niemiej jednak jest z nią połączony za pośrednictwem istniejącej drogi, obsługującej sąsiadujące tereny działalności gospodarczej. Dodatkowo na obszarze opracowania planu miejscowego planowana jest budowa obwodnicy Głuchowa, której celem prócz wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza miejscowość, jest także zapewnienie obsługi komunikacyjnej planowanych i realizowanych na terenie miejscowości terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz usługowej.

Obszar opracowania projektu nie sąsiaduje bezpośrednio z drogami publicznymi. Niemniej jednak w sąsiedztwie tj. od strony wschodniej, przebiega dawna droga krajowa nr 5, w stosunku do której Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XXII/423/20 z dnia 28 września 2020 r. pozbawił kategorii drogi wojewódzkiej odcinek drogi wojewódzkiej (dawnej drogi krajowej nr 5) między innymi o przebiegu od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 310 /Głuchowo/ do ronda łącznika drogi ekspresowej S5 pomiędzy węzłem Kościan Północ a drogą wojewódzką (dawną drogą krajową) (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7408) i tym samym przedmiotowa droga została zaliczona do dróg powiatowych. Przedmiotowa droga łączy się w miejscowości Głuchowo z drogą wojewódzką nr 310 Głuchowo – Czempiń- Śrem stanowiącej dojazd do drogi ekspresowej S5 (węzeł Czempiń).

W zakresie 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 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.).

Biorąc pod uwagę prawo własności to plan wykorzystuje położenie pomiędzy istniejącą drogą S5, planowaną drogą publiczną oraz wyznaczonymi w planie terenami zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez wskazanie ograniczeń w wysokości obiektów, celem spełnienia warunków związanych z lotnictwem wojskowym.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu poprzez określenie zasad i warunków kształtowania i korzystania z układu komunikacyjnego, znajdującego się poza obszarem opracowania planu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

W zakresie 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.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w  tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zagwarantowane zostało poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone 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 od dnia 14 kwietnia 2023 r. do dnia 5 maja 2023 r., z dyskusją publiczną w dniu 24 kwietnia 2023 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 19 maja 2023 r. W przedmiotowym terminie nie wpłynęły uwagi, co zostało dodatkowo potwierdzone w załączniku nr 2 do uchwały.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzania ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy.

Burmistrz Gminy Czempiń wyważył 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.

Teren opracowania projektu planu miejscowego dotyczy obszaru położonego w sąsiedztwie wyznaczonych w dokumentach planistycznych terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w sąsiedztwie drogi ekspresowej S5, drogi powiatowej (dawnej drogi krajowej nr 5) oraz planowanej drogi publicznej, której celem jest obsługa terenów działalności gospodarczej. Projekt planu stanowi zatem kontynuację funkcji wyznaczonych w sąsiedztwie, w nawiązaniu do planowanego i istniejącego układu komunikacyjnego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą nr LXV/530/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 12 września 2018 r., w której wskazano na aktualność obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stwierdzono brak potrzeby jego aktualizacji oraz wskazano również na konieczność opracowywania nowych planów miejscowych w szczególności dla terenów pod działalność gospodarczą i mieszkaniową, celem zwiększenia pokrycia gminy planami miejscowymi oraz dopasowania ich do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy.

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.