

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie

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, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, 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. 87 ha, położony w województwie wielkopolskim, powiecie kościańskim, gminie Czempień, w obrębach Bieczyny oraz Srocko Wielkie.

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 obrębu Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie, opracowany w skali 1:2000 – 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 XLIV/408/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części obrębu Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) działce gruntu – należy przez to rozumieć grunty, zgodnie z ustawą z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów;

3) planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
- 5) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia 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 rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

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

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zakazuje się lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem:

- 1) parterowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 2) wiat na terenie KDD i KR.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej;
- 4) niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz zieleni wysokiej;
- 5) lokalizacji obiektów budowlanych na terenach wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

2. Ustala się zachowanie korytarza ekologicznego:

- 1) dla obszaru Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków;
- 2) istotnego dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

§ 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 odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej i melioracyjnej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację i rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń wodnych, drenarskich i melioracyjnych, tylko i wyłącznie w sytuacji gdy:

1) nie spowoduje to pogorszenia stosunków wodnych oraz warunków siedliskowych na obszarze opracowania planu jak i poza obszarem opracowania planu;

2) zachowana zostanie przepustowość oraz ciągłość i spójność z sieciami i urządzeniami wodnymi, drenarskimi oraz melioracyjnymi znajdującymi się zarówno na obszarze opracowania planu jak i poza obszarem opracowania planu.

§ 13.

1. Ustala się zagospodarowanie 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, naturalnych obniżen terenu.

3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzenie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód zasilających wody Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin.

§ 14. Ustala się zagospodarowanie ścieków, w tym ciepłych odchodów zwierzęcych, oraz nawozów naturalnych, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 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. 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**

§ 17.

1. Ustala się zachowanie:

1) otwartego, rolniczego charakteru terenu,

2) istniejących i lokalizację nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym oraz zieleni wysokiej;

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stanowiących barierę przestrzenną lub wizualną, uniemożliwiającą swobodne przemieszczanie się komponentów środowiska.

Rozdział V

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

§ 18.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Bieczyny stan. 5, obszar AZP 57-26/14, 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 budowli 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.

§ 19 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 zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 20. 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.

§ 21. Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia części obszaru w granicach złoża węgla brunatnego „Mosina”, w stosunku do którego zachowania i eksploatacji mają zastosowanie odrębne przepisy w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 22. Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Będlewo – Bieczyny PLH300039, w stosunku do którego zastosowanie mają przepisy planu oraz przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

Rozdział VII

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 23. Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;

- 4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 6) dostęp z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Na terenach lasów **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej oraz związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków o funkcji niemieszkalnej i wiat związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej w lasach publicznych
- 5) dostęp z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS:**

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych,
 - b) możliwość lokalizacji zieleni, w tym wysokiej,
 - c) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej 1 przepustu o maksymalnej szerokości przejazdu 3,5 m na działce gruntu na potrzeby połączenia i obsługi terenów RN;
- 3) dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenie drogi dojazdowej **1KDD:**

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 32;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg i ścieżek rowerowych,
 - b) stanowisk postojowych i wiat,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 27. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR:**

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) realizację nawierzchni jedynie jako przepuszczalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg i ścieżek rowerowych,
 - b) stanowisk postojowych i wiat,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 32,
 - d) 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.

§ 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 15,0 m.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i wymiany gruntów objętych planem.

§ 30.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i wymianą gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i wymiany gruntów nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowej działki gruntu zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

Rozdział X

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

§ 31. W zakresie systemów komunikacji:

1. ustala się połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu;

2. zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych, z wyłączeniem terenów KDD i KR;
- 2) skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 32.

1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
- b) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych,
- d) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci i urządzeń wodociągowych, w tym ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie ścieków, w tym ciekłych odchodów zwierzęcych, oraz nawozów naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego oraz przepisów o nawozach i nawożeniu,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- h) inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

2) zakazuje się lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii a w szczególności wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy mikroinstalacji dla potrzeb budowli dopuszczonych ustaleniami planu.

Rozdział XI 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 %.

Rozdział XII Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.

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

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu
Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie.**

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 XLIV/408/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie. Z uzasadnienia do ww. uchwały wynika, że celem opracowania planu miejscowego jest ochrona gruntów rolnych zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie gruntów leśnych, przed intensywnym jej zabudowaniem wywołanym niekontrolowanym rozrastaniem się jednostek osadniczych. W celu ochrony "zielonych płuc" gminy Czempień, należy ograniczyć rozwój zabudowy na obszarach przyleśnych oraz na dużych kompleksach gruntów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych. Wyznaczenie terenów na potrzeby upraw polowych pozwoli na ograniczenie zabudowy i umożliwi ochronę gruntów rolnych, a co za tym idzie pobliskich gruntów leśnych, w szczególności przed: intensywnym rozrostem zabudowy mieszkaniowej, rozwojem zabudowy przemysłowo-usługowej w tym mogącej zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w miejscowościach Bieczyny i Srocko Wielkie.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni około 87 ha, z czego grunty użytkowane rolniczo stanowią ok. 81 ha. Przez obszar opracowania przebiegają rowy obsadzone drzewami i krzewami liściastymi. Przyjmują one postać zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. Na obszarze opracowania występują także enklawy niewielkich lasów. Jest to teren położony w północnej części gminy. Od północy, zachodu oraz wschodu teren opracowania sąsiaduje z kompleksami leśnymi. Dodatkowo od strony północnej obszar opracowania sąsiaduje z obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 Będlewo – Bieczyny PLH 300039, ustanowionym rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Będlewo – Bieczyny) Przedmiotowy obszar Natura 2000 fragmentarycznie zachodzi na obszar opracowania planu miejscowego od strony północno-zachodniej. Od wschodu poprzez Kanał Olszynka obszar opracowania planu miejscowego graniczy z gruntami rolnymi położonymi na terenie wsi Pecna, gmina Mosina, powiat poznański. Przez obszar opracowania przepływa Kanał Olszynka oraz Rów Dunaja. Obszar opracowania od strony południowo – wschodniej graniczy z drogą powiatową nr 3911P droga wojewódzka nr 310 – Głuchowo – Sierniki – Bieczyny - granica powiatu poznańskiego - (Pecna). Przez obszar opracowania przebiega droga powiatowa nr 2491P (Borkowice) – granica powiatu kościańskiego - Srocko Wielkie – Piechanin – droga wojewódzka nr 310.

Dla obszaru opracowania planu miejscowego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jest to obszar niezabudowany, wykorzystywany rolniczo, otoczony gruntami leśnymi. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą nr L/446/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień dla obszaru opracowania

wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z obsługą rolnictwa.

Burmistrz Gminy Czempin przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 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 związku z powyższym Burmistrz Gminy Czempin;

- 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.

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 celem opracowania planu miejscowego jest:

- ochrona otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako zwartego kompleksu gruntów rolnych i tym samym zabezpieczenie potrzeb żywnościowych mieszkańców gminy oraz kraju;
- ochrona przestrzeni rolniczej przed urbanizacją, a zatem rozczłonkowywaniem gruntów rolnych na mniejsze fragmenty i tym samym ograniczeniem lub uniemożliwieniem prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej w zakresie upraw oraz stosowanie środków ochrony roślin i nawozów;
- uniknięcie konfliktów przestrzennych wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa terenów rolniczych i terenów zabudowanych, a związanych przede wszystkim z koniecznością ograniczenia możliwości prowadzenia upraw rolnych (kurz, hałas maszyn rolniczych, zapach nawozów naturalnych, inne uciążliwości zapachowe itp.);
- ochronę gruntów leśnych znajdujących się w sąsiedztwie przed antropopresją, rozumianą zarówno jako zapobieganie przed nadmierną penetracją przez ludzi terenów leśnych, płoszeniem zwierzyny, ale także uniemożliwiająca migrację zwierzyny, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania zbiorowisk leśnych poprzez stosowanie szerokiego rodzaju barier przestrzennych i wizualnych (budynki, budowle, ogrodzenia itp.);
- zabezpieczenie otwartych terenów gminy, stanowiących „zielone płuca”;
- koordynowanie rozwoju jednostek osadniczych poprzez dążenie do skupienia zabudowy w ramach istniejących miejscowości i tym samym ograniczenia wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej i transportem;
- ochrona krajobrazu rolniczo – leśnego;
- ochrona środowiska przyrodniczego poprzez zapewnienie możliwości wymiany gatunkowej roślin i zwierząt (migracji), pozostawienie powierzchni nieutwardzonych, zadrzewień i tym samym poprawa odporności środowiska na zanieczyszczenie wynikające z działalności człowieka (np. smog), czy zmiany klimatu (deszcze nawalne, okresy suszy itp.);

zapewnienie możliwości funkcjonowania korytarza ekologicznego dla obszaru Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków oraz korytarza ekologicznego istotnego dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Zatem celem opracowania planu miejscowego jest utrzymanie aktualnego rolniczego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia tego terenu. Co prawda ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszczają na tym terenach rolniczych zabudowę związaną z obsługą rolnictwa, niemniej jednak:

- granice obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały w taki sposób, że umożliwiają rozwój zwartej jednostki osadniczej Bieczyny, położonej około 500 m na południe od obszaru opracowania planu;
- obecna struktura gospodarstw rolnych, w tym między innymi zależność pomiędzy wielkością gospodarstwa, a jego efektywnością ekonomiczną oraz zmniejszająca się ilość gospodarstw rolnych nie wskazuje na konieczność wyznaczania w tym terenie nowych obszarów lokalizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Innymi słowy plan miejscowy dotyczy istniejącego obszaru rolniczego, oddalonego od miejscowości Bieczyny i otoczonego kompleksami leśnymi. Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn.zm.) grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu stanowią grunty rolne. Występuje zatem pewna fikcja, że zabudowany teren gospodarstwa rolnego stanowi grunt rolny. Niemniej jednak, chociaż taka zabudowa służy gospodarce rolnej, to taki grunt traci swój charakter produkcyjny jako uprawa polowa. Oznacza to, że na takim gruncie nie można prowadzić upraw. Co więcej sposób organizacji obecnych gospodarstw rolnych powoduje, że w coraz większym zakresie są to przedsiębiorstwa, gdzie obszar gospodarstwa jest powierzchnią całkowicie utwardzoną, na której zlokalizowane są zarówno budynki (inwentarskie, magazynowe, ale także chłodnie itp.) jak i skomplikowane urządzenia (generatory, instalacje) i budowle (np. silosy), związane z prowadzoną produkcją rolną. Zatem obecnie gospodarstwo rolne, w zależności od specjalizacji, składa się z upraw polowych, na których prowadzona jest gospodarska rolna i zagrody, w ramach której zlokalizowane są budynki, budowle, przechowywany jest sprzęt rolniczy, a powierzchnia terenu jest utwardzona. Biorąc pod uwagę ww. cele opracowania planu miejscowego, przedmiotowy plan miejscowy jako służący ochronie i zachowaniu istniejącego stanu zagospodarowania, realizuje się poprzez zakaz zabudowy. Plan miejscowy nie ogranicza jednocześnie możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy zagrodowej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu miejscowego. Zatem celem opracowania planu miejscowego jest utrzymanie rolniczego użytkowania gruntu, rozumianego jako proces produkcyjny przeprowadzany na gruncie rolniczym przekształcania zasobów w dobra, aby uzyskać zbiory (plony). Proces ten obejmuje zasiewy, pielęgnację i zbiór.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy, który sporządza się wyłącznie w celu wprowadzenia zakazu zabudowy, można sporządzić na mapie w skali 1:5000. Niemniej jednak zgodnie § 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U., poz. 2404) w przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000. Stąd też mając na uwadze obszar opracowania oraz cel opracowania projekt planu miejscowego – część graficzną sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:2000.

Wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zostały spełnione poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Wyznaczone w planie funkcje odzwierciedlają funkcje występujące w terenie. W stosunku do nieruchomości rolnych i leśnych nie mają zastosowania przepisy art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn.zm.), ale przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, a w szczególności art. 22 tejże ustawy (Dz. U. z 2022 r., poz. 1223 z późn.zm.). Wynika to bezpośrednio z art. 22 ust. 1 ustawy, zgodnie z którą projekt scalania lub podziału gruntów powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest planem ochronnym, utrzymującym dotychczasową funkcję. Podstawowymi obszarami inwestycyjnymi są tereny dróg. Niemniej jednak na obszarze opracowania planu wskazano na możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz urządzeń, w tym urządzeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenów rolniczych i leśnych.

Przez obszar opracowania planu przebiega infrastruktura techniczna. Znajdują się tutaj także urządzenia wodne. Z tych względów w projekcie planu miejscowego zawarto uregulowania dotyczące ich utrzymania, przebudowy i rozbudowy. Niemniej jednak nadrzędnym celem jest utrzymanie obecnej funkcji rolniczej obszaru.

Zgodnie z Programem opieki nad zabytkami gminy Czempin 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 jest zlokalizowane zewidencjonowane stanowisko archeologiczne obszaru Bieczyny stan. 5 AZP 57-26/14. Ze względu na fakt, iż stanowisko to nachodzi na tereny, na których mogą być zrealizowane np. urządzenia wodne, w projekcie planu uregulowano tę kwestię.

Obszar opracowania projektu planu miejscowego fragmentarycznie, w części północno-zachodniej znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH 300039 Będlewo – Bieczyny.. Obszar opracowania w północnej części leży również w granicach korytarza ekologicznego dla obszaru Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków oraz w całości korytarza ekologicznego istotnego dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej. Obszary te zostały wskazane na rysunku planu, a ustalenia tekstu planu zapewniają ich funkcjonowanie między innymi poprzez zakaz zabudowy, czy lokalizacji barier przestrzennych i wizualnych. Jednocześnie właśnie ze względu na funkcję przyrodniczą obszaru jako korytarza ekologicznego wprowadzono w planie miejscowym ograniczenia dotyczące sytuowania barier przestrzennych i wizualnych oraz elektrowni fotowoltaicznych, które ze względu na ogrodzenie powodują wyłączenie terenów z dostępności, szczególnie dla dużych zwierząt.

Wyznaczone w planie miejscowym funkcje nie wymagają lokalizacji stanowisk postojowych. Niemniej jednak dopuszczono taką możliwość na terenach dróg.

Jak już wskazano celem opracowania planu miejscowego jest utrzymanie dotychczasowej rolniczej funkcji terenu. Niemniej jednak ze względu na przebiegające przez obszar opracowania drogi oraz infrastrukturę techniczną w planie miejscowym uregulowano kwestię możliwości lokalizacji określonych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wszystkie wprowadzone w planie miejscowym zapisy służą realizacji celu opracowania planu miejscowego, a zatem utrzymania dotychczasowego, rolniczego charakteru terenu.

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 jest dostępny z terenu dróg publicznych, przede wszystkim powiatowych. Plan miejscowy utrzymuje obecne pasy drogowe istniejących dróg.

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. Dodatkowo wschodnia część obszaru opracowania planu miejscowego znajduje się na terenie udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB 786. „Mosina”. Celem opracowania planu miejscowego jest utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zatem utrzymują stan aktualny dotyczący sposobu wykonywania przedmiotowej koncesji oraz dostępu do złóż. Jednocześnie w planie wskazano na konieczność ochrony GZWP nr 150 przed ewentualnym zanieczyszczeniem wynikających z prowadzenia dotychczasowej działalności rolniczej.

Biorąc pod uwagę prawo własności to plan miejscowy utrzymuje dotychczasowy sposób wykorzystania terenu. Tym samym plan miejscowy nie pozbawił właścicieli możliwości korzystania z ich nieruchomości oraz czerpania z nich pożytków w sposób dotychczasowy. Jak wynika z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. Z przedmiotowego przepisu wynika również, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W niniejszym przypadku plan miejscowy zachowuje dotychczasowe funkcje, umożliwiając prowadzenie dotychczasowej produkcji rolniczej. Jednocześnie poprzez plan miejscowy następuje ochrona tego obszaru przed utratą jego możliwości produkcyjnych jako upraw polowych. Dodatkowo plan miejscowy poprzez utrzymanie obecnych funkcji umożliwia prawidłowe funkcjonowanie środowiska i jego regenerację jako terenów otwartych, niezabudowanych i nieutwardzonych. Plan miejscowy realizuje zatem nadrzędny cel służący ogółowi obywateli zarówno w skali lokalnej, regionalnej jak i krajowej.

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., z dyskusją publiczną w dniu oraz możliwością składania uwag do dnia..... r. W przedmiotowych terminach wpłynęły łącznie uwagi, które zostały kompleksowo przeanalizowane. Lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona Radzie Miejskiej w Czempiniu w załączniku nr 2 do projektu 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 zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy.

Burmistrz Gminy Czempień wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i możliwości 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 Czempień. Celem opracowania planu miejscowego jest ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez utratą jej walorów poprzez urbanizację, fragmentaryzacji czy zabudowanie. Ze względu na istniejącą infrastrukturę w projekcie planu uregulowano kwestie funkcjonowania, rozbudowy, przebudowy istniejącej i nowej infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy dotyczy obszaru wykorzystywanego rolniczo, w otoczeniu terenów leśnych, w tym wchodzących w skład obszaru Natura 2000. Celem opracowania planu miejscowego jest ochrona terenu rolniczego przed nieplanowaną urbanizacją.

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 gminy Czempień z uwzględnieniem bieżących potrzeb gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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 Czempień, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.