

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin

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 Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin, 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. 109 ha, położony w województwie wielkopolskim, powiecie kościańskim, gminie Czempień, w obrębach Borowo oraz Słonin.

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 Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin, 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/410/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części obrębu Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 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 rozumieć zadrzewiania 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) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) 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 ład 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. 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.

§ 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.

§ 14. Ustala się zagospodarowanie ścieków, w tym ciekłych 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 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obszar AZP 58-26/105, AZP 58-26/121, AZP 25-26/122, AZP 58-26/132, AZP 58-26/133, AZP 58-26/134, AZP 58-26/142, AZP 59-26/42, 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 górnictwa.

§ 20. Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderygo Chłapowskiego, w stosunku do którego zastosowanie mają przepisy planu oraz przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

Rozdział VII

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21. Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie 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) zachowanie zieleni wysokiej;
- 6) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 7) dostęp z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Na terenie lasów **1L** 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.

§ 23. Na terenach zieleni naturalnej **1ZN, 2ZN** ustala się:

- 1) lokalizację i zachowanie zieleni, w tym zieleni wysokiej;
- 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;
- 5) dostęp z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS:**

- 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 innych terenów RN;
- 3) dostęp z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 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;
- 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.

§ 26. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR, 2KR, 3KR:**

- 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.

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

§ 28.

1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej:

1) średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;

2) niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 3,0 m tj. 1,5 od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, 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 likwidacji linii.

§ 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 dojazdów 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 lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,

b) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej,

c) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych,

- d) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów 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 urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - h) inne elementy infrastruktury technicznej 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 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 Czempin.

§ 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
Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin.**

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/410/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin. 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 Nowe Borówko i Słonin. Dodatkowo celem opracowania planu miejscowego jest ochrona gruntów położonych wzdłuż cieku wodnego Olszynka i tym samym ograniczenie jego zanieczyszczenia.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni około 109 ha, z czego grunty użytkowane rolniczo stanowią ok. 105 ha. Jest to teren położony w południowej części gminy. Od północy obszar graniczy z torami kolejowymi nieczynnej linii kolejowej Czempień – Śrem. Od zachodu teren sąsiaduje z terenami leśnymi. Od wschodu natomiast z terenami miejscowości Nowe Borówko oraz gruntami rolnymi. Od południa teren sąsiaduje z gruntami rolnymi. Przez obszar opracowania przebiega Kanał Olszynka, który jest zasilany mniejszymi ciekami wodnymi, przede wszystkim sztucznymi. Obszar cechuje się podmokłościami. Na obszarze opracowania występują zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz niewielkie enklawy leśne. Południowa część obszaru znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego. Ustalenia planu realizują cel utworzenia parku w zakresie ochrony krajobrazu rolniczego, zadrzewień śródpolnych oraz siedlisk.

Dla obszaru opracowania planu miejscowego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jest to obszar niezabudowany, wykorzystywany rolniczo, otoczony gruntami leśnymi i rolnymi. 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 Czempień 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 rozczłonkowaniem gruntów rolnych na mniejsze fragmenty i tym samym ograniczeniem lub uniemożliwieniem stosowania 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.);
- ochrona terenów Kanału Olszynka i zasilających go cieków i kanałów, a zatem ochrona terenów mogących umożliwić retencję zasobów wodnych.

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 zwartych jednostek osadniczych położonych w sąsiedztwie: Borowo, Nowe Borówko, Słonin,
- 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 Słonin, w sąsiedztwie miejscowości Nowe Borówko i otoczonego kompleksami leśnymi i rolnymi. 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 (zagrody) 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 rolniczą terenu. 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 są zlokalizowane zewidencjonowane stanowiska archeologiczne obszaru AZP 58-26/105, AZP 58-26/121, AZP 25-26/122, AZP 58-26/132, AZP 58-26/133, AZP 58-26/134, AZP 58-26/142, AZP 59-26/42. Ze względu na fakt, iż stanowisko to nachodzi na tereny, na których mogą być zrealizowane np. urządzenia wodne, w projekcie planu uregulowano tę kwestię.

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 związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego, a w szczególności infrastruktury technicznej. 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 gminnych, Skarbu Państwa oraz prywatnych. Przez obszar opracowania projektu planu miejscowego przebiega droga publiczna gminna o numerze G576018P Helenopol – Borowo – Oborzyska Stare. 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. Celem opracowania planu miejscowego jest utrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zatem utrzymują stan aktualny dotyczący sposobu wykonywania przedmiotowej koncesji.

Zgodnie z uchwałą nr LII/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego obszar opracowania

położony jest na obszarze o krajobrazie typu wiejskiego z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk o rzeźbie równinnej oraz wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola o rzeźbie równinnej. Obszar opracowania położony jest poza krajobrazami priorytetowymi. Jednocześnie część obszaru opracowania projektu planu znajdująca się w granicach Parku Krajobrazowego im. gen. D. Chłapowskiego wskazana została jako obszar do uzupełnienia stanu wiedzy – analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego.

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 Czempin 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 Czempin. Celem opracowania planu miejscowego jest ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez utratą jej walorów poprzez urbanizację, fragmentaryzację czy zabudowanie. Ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną w projekcie planu uregulowano kwestie funkcjonowania, rozbudowy, przebudowy istniejącej i nowej infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy dotyczy obszaru wykorzystywanego rolniczo, w otoczeniu terenów leśnych, wchodzących częściowo w obszar Parku Krajobrazowego im. gen. D. Chłapowskiego. 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 Czempin 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 Czempin, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.