

**UCHWAŁA NR LXI/576/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**  
**z dnia 19 kwietnia 2023r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice.**

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 działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice, 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. 3,35 ha, położony w województwie wielkopolskim, powiecie kościańskim, gminie Czempień.

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 działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice”, 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 XL/361/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice.

§ 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 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku oraz wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz w wiacie lub wiatkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez:
  - a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
  - b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian każdej wiaty na powierzchnię terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
- 8) 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;
- 9) zieleni wysokiej – należy przez 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: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U** na rysunku planu;

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

## **Rozdział II**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków:

- 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 m<sup>2</sup>, poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9.

1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) otwartych składowisk odpadów;
- 2) usług zdrowia, oświaty, kultury, sportu, rekreacji, wychowania, opieki społecznej, hotelarstwa, gastronomii;
- 3) obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) chowu lub hodowli zwierząt;
- 6) stanowisk postojowych, dojazdów i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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 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.

#### § 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 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 odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 15. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 27.

§ 16. 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.

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

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

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

§ 19. Dopuszcza się wprowadzenie:

- 1) zieleni wysokiej na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) 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 zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego obszar AZP 58-25/97, 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 marca 2017 r na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan – Śrem”, ważną do dnia 28 marca 2047 r., udzieloną przez Ministra Środowiska, w stosunku do wykonania której zastosowanie mają odrębne przepisy, w szczególności w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

## **Rozdział VII**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 22. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej  
**P/U:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) obiektów usługowych,
  - c) zieleni izolacyjnej,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów,

- b) wiat,
- c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 27;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy do 15,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 70%;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,0 do 2,5;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 10000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każdym 5 pracowników na terenie magazynów lub obiektów produkcyjnych,
  - b) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
  - c) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
  - d) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-c,
  - e) dla innych obiektów niż wymienione w lit. a-dco najmniej 2 stanowiska na każdym 5 zatrudnionych,
  - f) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. a-e,
  - g) 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;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

## **Rozdział VIII**

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

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

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

## **Rozdział IX**

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

§ 25.

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:
  - 1) powierzchnia nowej działki budowlanej zgodna z ustaleniami dla terenu P/U;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej 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.**

§ 26. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się poza obszarem planu,
- 2) liczbę stanowisk postojowych:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla terenu,
  - b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
  - b) skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 27.

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) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci i urządzeń wodociągowych, w tym ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe oraz dopuszczeniem zastosowania oczyszczalni ścieków zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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) dopuszcza się wtórne wykorzystanie energii i ciepła powstających w ramach procesów produkcyjnych i technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - j) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
- 2) Zakazuje się lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 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**

§ 28. 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 20%.

## **Dział III**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempień.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LXI/576/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**  
**z dnia 19 kwietnia 2023r.**

**sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice**

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 Nr XL/361/21 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie terenów pod aktywizację gospodarczą oraz określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zakresem przedmiotowej uchwały.

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 Czempień;

- 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 Czempień, 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 Czempień.

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 wskaźników zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometrii dachów. W projekcie planu nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, ale określono parametry w sytuacji, gdyby taka procedura miała być przeprowadzona.

Projekt planu dotyczy obszaru jeszcze niezagospodarowanego, wykorzystywanego rolniczo, położonego w oddaleniu od jednostek osadniczych (miejskich i miejsko-wiejskich), przy dawnej drodze krajowej nr 5, a zatem umożliwiające prowadzenie zróżnicowanych działalności, mogących stanowić miejsce pracy dla lokalnej społeczności, w sposób niekolidujący z otoczeniem. W sąsiedztwie jednakże znajduje się stacja paliw (Kawcze) oraz zakład przetwórstwa rolno – spożywczego (Jarogniewice). Jednocześnie celem uniknięcia kolizji różnych działalności w ramach funkcji produkcyjnej i usługowej wprowadzono w planie miejscowym ograniczenia dotyczące lokalizacji określonych działalności.

W projekcie planu uregulowano kwestię zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Obszar opracowania obejmuje grunty orne klas RIVa, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z Programem opieki nad zabytkami gminy Czempień 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 zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne obszaru AZP 58-25/97. Stąd też w ustaleniach planu miejscowego znajdują się zapisy dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Biorąc pod uwagę wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w projekcie planu ustalono lokalizację miejsc 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 projektu planu jest obszarem korzystnie położonym komunikacyjnym przydawnej drodze krajowej 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 zaliczenia przedmiotowej drogi do dróg powiatowych. Obszar opracowania planu położony jest korzystnie komunikacyjnie, w oddaleniu od miejskich i miejsko – wiejskich jednostek osadniczych, a zatem umożliwia prowadzenie zróżnicowanych działalności, mogących stanowić miejsce pracy dla okolicznej ludności. Jednocześnie celem uniknięcia kolizji różnych działalności w ramach funkcji produkcyjnej i usługowej wprowadzono w planie miejscowym ograniczenia dotyczące lokalizacji określonych działalności mogących powodować wzajemne wykluczanie.

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.

Biorąc pod uwagę prawo własności toplan wykorzystuje położenie przy dawnej drodze krajowej nr 5 i jest odpowiedzią na oczekiwania właściciela nieruchomości dotyczących optymalnego z jego punktu widzenia ich zagospodarowania.

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 2 marca 2023 r. –24 marca 2023 r, z dyskusją publiczną w dniu 13 marca 2023 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 11 kwietnia 2023 r. W przedmiotowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, co zostało potwierdzone 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: ustalone 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 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. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną.

Teren opracowania projektu planu miejscowego dotyczy obszaru korzystnie położonego komunikacyjnie tj. przy dawnej drodze krajowej nr 5, która posiada połączenie z drogą ekspresową S5. Dodatkowo obszar opracowania planu położony jest w oddaleniu od jednostek osadniczych (miejskich oraz miejsko – wiejskich) co umożliwia realizację na tym terenie zróżnicowanych działalności. Jednocześnie celem uniknięcia kolizji różnych działalności w ramach funkcji produkcyjnej i usługowej wprowadzono w planie miejscowym ograniczenia dotyczące lokalizacji określonych działalności mogących powodować wzajemne wykluczanie.

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 Czempień, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.