

**UCHWAŁA NR XL/234/2021
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA**

z dnia 20 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.) Rada Gminy Ceków-Kolonia uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia, zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/287/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Teren objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Prażuchy Nowe, a jego granice określone zostały na rysunku planu wymienionym w §1 ust. 2 pkt 1 i zawierają się w granicach działek o numerach ewidencyjnych 155/1 i 5371/3.

§ 2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami oznaczony symbolem **O**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy dla naziemnych obiektów kubaturowych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

- 2) nakaz zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi gospodarowania odpadami, ochrony środowiska oraz przepisów budowlanych;
- 3) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. Nakaz stosowania na terenie infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami, oznaczonym symbolem O, rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne, wynikające z przepisów odrębnych, gwarantujące ochronę przed hałasem istniejących terenów podlegających ochronie akustycznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszczenie stosowania ogrzewania gazowego z systemów wykorzystujących źródła odnawialne, z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarowania odpadami: ustala się nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód gruntowych:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych lub technologicznych, które uniemożliwią przedostawanie się odcieków, powstających w wyniku funkcjonowania obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem odpadów, do gruntu i wód;
- 2) nakaz prowadzenia wszelkich ingerencji w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych lub technologicznych mających na celu przeciwdziałanie rozwiewaniu odpadów i rozprzestrzenianiu się odorów.

6. Nakaz zagospodarowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których ustala się ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) jeśli w trakcie prowadzenia budowlanych robót ziemnych zostanie odkryty obiekt będący przedmiotem, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, inwestor zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do właściwego organu do spraw ochrony zabytków, a znalezisko zabezpieczyć przed zniszczeniem, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **O** – teren infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 2000,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki: 20,0 m;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy: maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: -min. 0,01, -maks. 2,4,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: maks. 30,0 m,
- f) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych: maks. 40,0 m z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych,
- g) geometria dachów: zezwala się na wszelkie rozwiązania,
- h) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 10. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nakaz ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakaz ustalania minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek: min. 20,0 m;
- 3) nakaz ustalania położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 60° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania, przy lokalizacji inwestycji, dopuszczalnych odległości od granicy lasu, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem realizować należy z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu stosownie do przepisów odrębnych.

2. Należy zapewnić, odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla zabudowy służącej obsłudze terenu infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami – min. 1 stanowisko postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) powierzchnie użytkowe, o których mowa w pkt 1, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych i garaży;
- 3) należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się powiązanie obszaru planu z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci, dopuszcza się zastosowanie zbiornika bezodpływowego;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacji sanitarnej, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne nn oraz SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.

7. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

8. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się dopuszczenie wykorzystania źródeł grzewczych na paliwo stałe, gazowe, płynne z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 1 i 2.

9. W zakresie sieci melioracji wodnej:

- 1) ustala się zastosowanie rozwiązań zastępczych z uwzględnieniem przepisów odrębnych w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracji wodnej lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami;
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

11. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30,0 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceków – Kolonia.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEKÓW-KOLONIA
DLA TERENU DZIAŁEK NR EWID. 155/1 I 5371/3 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM PRAŻUCHY NOWE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/234/2021 RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA Z DNIA 20 WRZEŚNIA 2021 r.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA _____ 2021 r. POZ. _____

OZNACZENIA:

I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA ODPADAMI

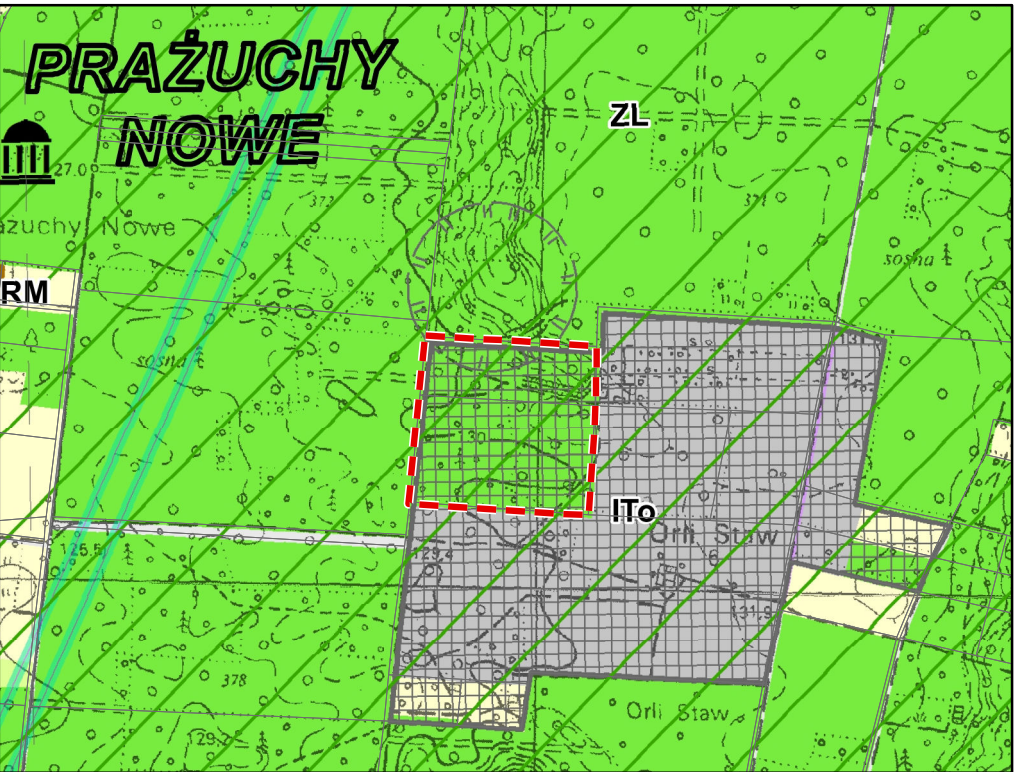
II. INFORMACJE

- OBSZAR OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

SKALA 1:1 000

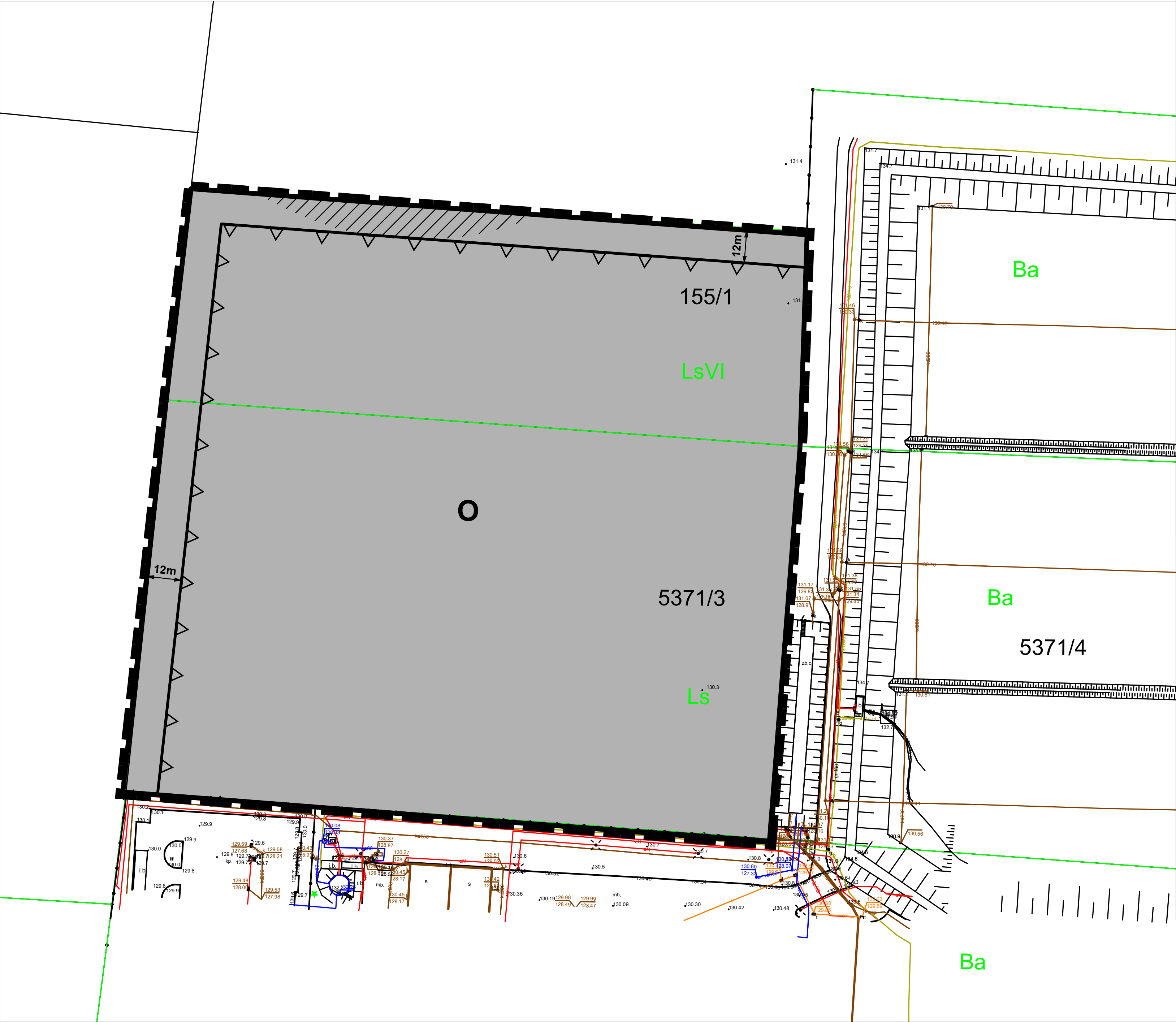


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CEKÓW-KOLONIA
SKALA 1:10 000



OBJAŚNIENIA:

- OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM PLANU
- ZL LASY
- ITo TERENY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI
- KORYTARZ EKOLOGICZNY "KALISZ" O ZNACZENIU REGIONALNYM
- PROPONOWANY OBSZAR OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.) Rada Gminy Ceków-Kolonia rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 05.07.2021 r. do dnia 26.07.2021 r. Dnia 22 lipca odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 10 sierpnia 2021 r.

W ustawowym terminie w związku z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/234/2021
Rady Gminy Ceków-Kolonia
z dnia 20 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.) Rada Gminy Ceków-Kolonia rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu gminy Ceków-Kolonia.

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/234/2021

Rady Gminy Ceków-Kolonia

z dnia 20 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XL/234/2021
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA
z dnia 20 września 2021 r.

Wójt Gminy Ceków-Kolonia na podstawie uchwały Rady Gminy Ceków-Kolonia Nr XIX/110/2019 z dnia 18 grudnia 2019 r. przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe. Obszar ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z planowaną rozbudową Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w miejscowości Prażuchy Nowe, gmina Ceków-Kolonia wynikającą z przewidywanego wzrostu zapotrzebowania na infrastrukturę do przetwarzania, magazynowania i zagospodarowania odpadów komunalnych. Obszar objęty niniejszą uchwałą zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie w/w Zakładu. Analiza uwarunkowań, stanu istniejącego, zgodności proponowanych rozwiązań ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, że optymalny rozwój ww. przedsiębiorstwa może nastąpić jedynie na wskazanych terenach pozwala stwierdzić, że podjęcie niniejszej uchwały było uzasadnione. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności umożliwienie rozwoju terenów infrastruktury technicznej do obsługi Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”, przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i ekonomicznych.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Wykonane koncepcje przedstawiały sposoby zagospodarowania terenu, uwzględniające aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu.

Teren infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami zlokalizowany w oddaleniu od osiedli mieszkaniowych minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego i ogranicza wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz zapobiega konfliktom przestrzennym z kolidującymi ze sobą sposobami zagospodarowania terenu.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli gruntów oraz dobra społecznego. Uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,5 ha, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków – Kolonia przewidziany jest pod rozwój infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami.

Przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest rozwój infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami. Wyznaczone minimalne linie zabudowy dla planowanej inwestycji mają zapewnić możliwość realizacji inwestycji.

W oparciu o wcześniejsze doświadczenia, związane z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych, ustalono, że określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej umożliwia skuteczne kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem.

Na terenie objętym opracowaniem, ustalono parametry dające możliwość rozwoju Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w miejscowości Prażuchy Nowe przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i nawiązaniu parametrami projektowanych inwestycji do zlokalizowanego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami. W tym celu ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 30 m oraz ustalono maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy do 80%.

Obsługa komunikacyjna terenu w granicach planu realizowana będzie z przyległych dróg zlokalizowanych poza obszarem planu oraz dojść i dojazdów stosownie do przepisów odrębnych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez odpowiednie zakazy i nakazy między innymi w zakresie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne gwarantujące ochronę przed hałasem istniejących terenów podlegających ochronie akustycznej, pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, dopuszczenie stosowania ogrzewania gazowego z systemów wykorzystujących źródła odnawialne, z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie ochrony wód gruntowych ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych lub technologicznych, które uniemożliwią przedostawanie się odcieków, powstających w wyniku funkcjonowania obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem odpadów, do gruntu i wód.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe. Zlokalizowany jest jednak fragment obszaru obserwacji archeologicznej w ramach którego występuje zespół zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych uwzględnionych w wykazie stanowisk gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego określono zasady ochrony, poprzez zachowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania dla osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez wskazanie konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Ponadto w planie brak ustaleń, które mogłyby mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków oraz dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W projekcie planu przeanalizowano przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz zapewniono możliwość jej rozbudowy, budowy i remontów.

Uchwała XVIII/83/2015 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że teren procedowanego planu nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe, przeznaczenie terenu ulegnie zmianie. Teren infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami przewidziany jest do realizacji na gruntach leśnych o powierzchni 5,5 ha. Działka nr ewid. 5371/3 o powierzchni 3,773 ha stanowi własność Skarbu Państwa, natomiast działka 155/1 o powierzchni 1,78 ha stanowi własność Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”. Dla gruntów leśnych uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne na mocy Decyzji Ministra Klimatu i Środowiska nr DŁL-WNL.8130.45.2021.PD z dnia 03.08.2021 r. oraz Decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.11.2021 z dnia 30.03.2021 r.

Przewiduje się, że wartość terenu wzrośnie. Może wystąpić możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Projekt planu nie przewiduje realizacji zadań będących zadaniem własnym Gminy Ceków, w związku z czym nie wystąpi konieczność poniesienia nakładów finansowych na ich budowę. Nie zajdzie również konieczność wykupu gruntów na ten cel. W dalszej perspektywie, po realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu, dochodem dla gminy będą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od obiektów infrastruktury związanej z zagospodarowaniem odpadów.

Projekt planu przekazany został do opiniowania i uzgadniania stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały rozpatrzone i w miarę możliwości uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu (w określonym terminie: od 05.07.2021 r. do dnia 26.07.2021 r.). W trakcie wyłożenia w dniu 22.07.2021 r., przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 10.08.2021 r. nie wniesiono uwag do projektu przedmiotowego planu.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia niniejszego planu, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe, został skierowany przez Wójta Gminy Ceków-Kolonia, do przedstawienia Radzie Gminy Ceków-Kolonia w celu jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Ceków-Kolonia

Józef Majewski