

**UCHWAŁA Nr/...../.....
Rady Gminy Ceków-Kolonia**

z dnia2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Ceków – Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), Rada Gminy Ceków-Kolonia uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. W związku z uchwałą Nr XLI/242/2021 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków - Kolonia, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków – Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków – Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień” opracowany w skali 1:1000, 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. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce, na powierzchnię tej działki;
- 3) **powierzchnia całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 5) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczających 12°;

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;

§4. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §3 oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej;
- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 5) **KDW** – teren dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej, o wysokości nie wyższej niż 5,0 m, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się jej zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 4) wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
- 6) zakaz lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji) oraz garaży blaszanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) objętych opracowaniem planu należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- b) dla terenów usług sportu i rekreacji (US) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującym w gminie Ceków-Kolonia systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
 - 4) nakaz zagospodarowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu indywidualnych sposobów ogrzewania, z przyjaznych dla środowiska źródeł, w szczególności przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) teren objęty planem w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Śwędni w okolicach Kalisza” utworzonego Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego "Dolina rzeki Śwędni w okolicach Kalisza" na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru, który jako formy ochrony przyrody podlegają rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych oraz ustaleniom §11.

§7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) zagospodarowanie zieleni powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe
- 3) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na obszarze planu występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr obszaru AZP 65-40 nr stanowiska 33, dla którego ustala się ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy spełnić wymagania określone w art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840);

§9. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na fakt, że na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się odpowiednio w Rozdziale 3 oraz na rysunkach planu;
- 2) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;
- 3) dopuszczenie łączenia działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3;
- 4) dopuszczenie wydzielenia działek pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§11. W zakresie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego: ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz wznoszenia obiektów, instalowania urządzeń powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko i krajobraz,
- b) zakaz prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych,
- c) nakaz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami.

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

- 1) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 20,0 m,
 - b) dla terenów usług sportu i rekreacji (US): 20,0 m,
 - c) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów działek, w zależności od potrzeb;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

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

- 1) nakaz 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) dla zlokalizowanych na terenie planu linii elektroenergetycznych SN – 15kV następujące ustalenia:
 - a) obowiązek zachowania pasa technologicznego o szerokości po 7,0 m z każdej strony od osi linii;
 - b) do czasu skablowania w pasach technologicznych obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia zieleni wysokiej

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

- 1) obsługę komunikacyjną wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach oraz poza obszarem planu oraz dojazdów stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi posiadającej niższą kategorię;
- 3) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na obszarze planu urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
- 5) dopuszczenie przebudowy sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę: powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej, w tym przebudowę, rozbudowę, wymianę, sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych: odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci, dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej – obsługę poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) dla zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne i stałe z zastrzeżeniem §6 pkt 5;
- 12) w zakresie sieci systemu melioracji wodnej:
 - a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na fakt, że w granicach planu nie występują obszary tymczasowego zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800,0 m²;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²,
 - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy
 - 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,75,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,5 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 9) nachylenie połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 750,0 m²;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako bliźniaczą;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²,

- b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,75,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 8,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
 - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 9) nachylenie połaci dachowych: dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10MN:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800,0 m²;
- 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²,
 - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy
 - 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,75,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 8,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej 4,0 m;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
 - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie lub jednospadowe;
 - 9) nachylenie połaci dachowych: dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: US:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000,0 m²;
- 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy,
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,5,

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§20. Ustalenia dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem ZK:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni krajobrazowej;
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

1. Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – dojazdowych;
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość, o której mowa w §21 pkt 2 stanowi poszerzenie istniejącej drogi publicznej dojazdowej;
4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:

1. Przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;
2. Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§23. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi: 30%.

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

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr/..../..... z dnia r.

Uchwałą Nr XLI/242/2021 Rady Gminy Ceków – Kolonia z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień, przystąpiono do opracowania niniejszego planu.

W uchwale nr XVIII/83/2015 Rady Gminy Ceków – Kolonia z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków – Kolonia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenie podlegało studium przyjęte uchwałą nr XIII/82/99 Rady Gminy Ceków – Kolonia z dnia 17 grudnia 1999 r. Studium to nie obowiązuje i zostało zastąpione obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków - Kolonia, przyjętym uchwałą nr LVII/278/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą nr LII/311/2022 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 września 2022 r. Nie przeprowadzono oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków – Kolonia dla obowiązującego studium, wobec czego nie ma ustaleń w zakresie aktualności kierunków rozwoju dla terenu objętego opracowaniem.

Celem opracowania planu jest ustalenie spójnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w nawiązaniu do cech i gabarytów istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). W trakcie w/w procedury Wójt Gminy Ceków - Kolonia wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kaliszu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko oraz wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzania planu informując o możliwości składania wniosków do projektu planu. Po rozpatrzeniu wniosków złożonych w wyznaczonym terminie sporządzono projekt planu, który uwzględnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji w/w wymogów, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, przedstawia się w uzasadnieniu do uchwały. Uzasadnienie przedstawia również:

1. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
2. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Obszar objęty opracowaniem planu, o powierzchni około 13,8 ha, zlokalizowany jest w południowej części miejscowości Kamień, obręb Kamień w gminie Ceków-Kolonia. Aktualnie teren jest użytkowany rolniczo i graniczy bezpośrednio z zabudową zagrodową.

Obszar objęty planem w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków - Kolonia, przyjętym uchwałą nr LVII/278/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą nr

LII/311/2022 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 września 2022 r. przewidziany jest pod tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej.

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 i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje sporządzane były zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju rozumianą jako „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń – następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”. Celem polityki przestrzennej gminnej, realizowanej za pomocą planu miejscowego, jest osiągnięcie zrównoważonego, zharmonizowanego ze środowiskiem naturalnym rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Ceków-Kolonia, który umożliwi osiągnięcie wysokiej jakości życia społeczności lokalnej poprzez optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych gminy. 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.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie układu komunikacyjnego obsługującego teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów. Wskazanie sposobu zagospodarowania terenu ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego. W ten sposób plan zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania systemów wykorzystujących źródła odnawialne. Ponadto, w planie zawarto ustalenia zapewniające ochronę gleby i powierzchni ziemi poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące gospodarki odpadami.

Dodatkowo, ze względu na położenie całego terenu objętego planem w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Śwędrni w okolicach Kalisza” określono odpowiednie nakazy i zakazy dotyczące użytkowania terenu w granicach planu.

W granicach objętych opracowaniem planu występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr obszaru AZP 65-40 nr stanowiska 33, dla którego ustala się ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy spełnić wymagania określone w art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy nowych sieci.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w

tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przewiduje się że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może mieć wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy mogą być opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatek od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych budynków.

Jednocześnie po stronie gminy Ceków - Kolonia nie wystąpią koszty związane z uchwaleniem nowego planu, ponieważ nie zostają wyznaczone tereny i zadania będące inwestycjami celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27.02.2023 r. do 20.02.2023 r. Dnia 03.03.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 04.04.2023 r. W przewidzianym terminie wpłynęły/nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Ceków - Kolonia do uchwalenia.