

UCHWAŁA NR/...../
RADY GMINY CEKÓW - KOLONIA

z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin**

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 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.) Rada Gminy Ceków - Kolonia uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków - Kolonia uchwalonego uchwałą nr LVII/278/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r., i zmienionego uchwałą nr LII/311/2022 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 września 2022 r.:

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin” 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.

§2. Ilekróć 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 powierzchnię działki budowlanej;
- 3) **powierzchnia całkowita 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 i balustrad;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz schody, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
- 5) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 6) **szerokość frontowa działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej.

§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;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolem **U** – tereny zabudowy usługowej;

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się realizację wiat poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.
4. Zezwala się na lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Ceków – Kolonia regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony przed hałasem 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.
4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą:
 - 1) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza, także poza granicami terenu, do którego zarządzający posiada tytuł prawny;
 - 2) negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.

5. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

6. Ustala się pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności kolektory słoneczne.

7. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”, który jako forma ochrony przyrody podlega rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych oraz ustaleniom §11

§7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie zespołu stanowisk archeologicznych „E” ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ceków-Kolonia, dla którego w przypadku prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności terenu, na którym znajdują się zabytki archeologiczne należy stosować przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz do niezwłocznego zawiadomienia o dokonany odkryciu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Nie ustala się wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.
 - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000,0 m²;
 - 3) maksymalna powierzchnia sprzedaży: 2000,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;
 - 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, lub dachy płaskie.
2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§11. 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: ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się wznoszenia obiektów, instalowania urządzeń powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko i krajobraz;
- 2) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
- 3) ustala się obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami.

§12.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w §10.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek: 25,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90°.

§13.Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Należy uwzględnić konieczność 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.

§14.Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej stanowiącej drogę klasy technicznej głównej (G), która przylega bezpośrednio do terenu objętego planem, obsługę komunikacyjną należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą jednym zjazdem, którego lokalizację należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przy lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić możliwość oddziaływania drogi wojewódzkiej na sąsiednie tereny oraz zapewnić wymagane odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz standardy akustyczne, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne, stosownie do przepisów odrębnych.

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

- 1) dla budynków usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 2;
- 2) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §14 ust. 2 pkt 1 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni garaży;
- 3) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

4. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po ewentualnym wstępnym podczyszczeniu, lub zagospodarowanie na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.
7. W zakresie sieci energetycznej - ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n i s/n oraz istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe; dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci elektroenergetycznej.
8. W zakresie sieci telefonicznej: ustala się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej.
9. W zakresie sieci gazowej: ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci gazowej.
10. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 6.

§15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceków - Kolonia.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ceków - Kolonia

UZASADNIENIE

do uchwały nr .../.../..... z dnia r.

Uchwałą Nr XLI/244/2021 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 Morawin, 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 (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze 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 (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze 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.

Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania dotyczy terenów położonych w miejscowości Mrowino, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 470, w

bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego ww. drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych nr 4594P i 4595P. Aktualnie teren jest użytkowany rolniczo i graniczy bezpośrednio z zabudową zagrodową, natomiast przez drogę wojewódzką sąsiaduje z terenami zagospodarowanymi zabudową produkcyjno - usługową.

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 usług.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie 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.

Ponieważ w granicach objętych opracowaniem planu nie występują obiekty zabytkowe i archeologiczne podlegające ochronie prawnej, nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało istotnego wpływu na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będzie podatek od nieruchomości – ewentualnej powierzchni użytkowej 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 Morawin, 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 Morawin, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20.03.2023 r. do dnia 12.04.2023 r. Dnia 22.03.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 26.04.2022 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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