

UCHWAŁA NR XI/62 / 2019
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA
z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 j.t. ze zm.) Rada Gminy Ceków-Kolonia uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia, zatwierdzonej uchwałą Nr LVII/287/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r.

2. Plan obejmuje ustalenia zamieszczone w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz” opracowane w skali 1: 2000, na których określone zostały granice obszarów objętych opracowaniem planu, stanowiące załączniki nr 1 – 5 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6 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 7 do uchwały.

§2. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu.

§3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) R – tereny rolnicze,
- 2) ZL – lasy,
- 3) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 4) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie wydzielenia działek pod lokalizację, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

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

1. Zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz realizację nasadzeń nowych zadrzewień i zakrzewień z uwzględnieniem gatunków rodzimych.

2. W zakresie gospodarki odpadami: gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

3. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować 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: Na obszarze planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne w miejscowości Prażuchy Stare na obszarze AZP 63-41, st. 9; oraz w miejscowości Plewnia Nowa na obszarze AZP 40, st. 74, 43 i AZP 63-41, st.13 uwzględnione w wykazie stanowisk do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R** ustala się:

- 1) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli z zastrzeżeniem § 9 ust. 1, pkt 2, lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, urządzeń wodnych i obiektów hydrotechnicznych w tym urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

2. Dla terenu lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych,
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) dopuszcza się podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg,
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**;

- 1) podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – kładki dla pieszych, przejazdy, przepusty i urządzenia wodne zabezpieczające brzegi wód,
 - c) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich,
- 3) 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

1. Obowiązek zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakaz zachowania pasa łączności radiowo-telewizyjnej relacji SLR Dziadowice – SLR Kalisz – Chełmce, wolnego od zagospodarowania obiektami wyższymi niż 40,0 m n.p.t, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Projektowane na terenie objętym planem budowlę o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. stanowiące przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy każdorazowo uzgodnić z właściwym organem lotniczym.

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu stosownie do przepisów odrębnych.
2. Nowoprojektowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszczenie lokalizacji sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
4. Dopuszczenie przebudowy sieci uzbrojenia technicznego.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich.
6. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) ustala się 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,
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 0,1%.

§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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XI /62 / 2019
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA
z dnia 26 czerwca 2019 r.

Wójt Gminy Ceków-Kolonia przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz na podstawie uchwały Rady Gminy Ceków-Kolonia Nr XVI/311/2018 z dnia 4 lipca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz. Obszar ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z potrzebą ochrony gruntów rolnych i leśnych. Niniejsza uchwała wpisuje się w kompetencje władztwa planistycznego gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 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. W celu ochrony wartościowych terenów rolnych i leśnych wchodzących w skład istniejącego ciągu ekologicznego o znaczeniu regionalnym oraz planowanego do realizacji ciągu ekologicznego o znaczeniu lokalnym, ustalono na całym terenie objętym planem zakaz zabudowy. Uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią jak i walory środowiskowe tej przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie niniejszej uchwały obejmuje wybrane obszary o łącznej powierzchni ok. 147 ha zlokalizowane w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz. Obszar ten w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków – Kolonia przewidziany jest pod rozwój lasów, upraw rolnych, łąk i pastwisk.

Dla terenów objętych planem wskazano sposoby podziałów gruntów oraz ustalono zakaz zabudowy w celu ochrony wartości przyrodniczych gminy.

Nie ustalono zasad scalania i podziałów, ponieważ obszar planu obejmuje grunty rolne i leśne których ta procedura nie dotyczy.

Na terenie objętym niniejszym opracowaniem, w celu ochrony gruntów rolnych i leśnych, nie przewidziano, innych niż obecny, sposobów wykorzystania terenu. Wskazano tereny rolnicze oznaczone symbolem R, tereny lasów oznaczone symbolem ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS oraz tereny istniejących dróg wewnętrznych (KDW) będących w posiadaniu Gminy Ceków-Kolonia. Ze względu na ustalony na terenie objętym planem zakaz zabudowy, nie ustalono parametrów jej kształtowania.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o przyległe do terenów objętych planem drogi publiczne, drogi wewnętrzne zlokalizowane w obszarze lub poza obszarem opracowania planu oraz dojścia i dojazdy stosownie do przepisów odrębnych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz zachowanie dotychczasowego, nie zmienionego ustaleniami planu, wykorzystania terenu.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe jednak występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne w miejscowości Prażuchy Stare na obszarze AZP 63-41, st. 9; oraz w miejscowości Plewnia Nowa na obszarze AZP 40, st. 74, 43 i AZP 63-41, st.13 uwzględnione w wykazie stanowisk do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Potrzeby obronności państwa – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego uwzględniono nakazując uzgadnianie lokalizacji projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. stanowiących przeszkody lotnicze.

W projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu.

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 wskazują, że tereny procedowanego planu nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz przeznaczenie terenu nie ulegnie zmianie. Przewiduje się, że wartość terenu powinna pozostać na niezmiennym poziomie. W przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, nie zaistnieje więc możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Jednocześnie nie wystąpią koszty związane z budową infrastruktury technicznej, w tym drogowej. Jak również nie będzie konieczność wykupu gruntów na cele publiczne.

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 2018 r. poz. 1945 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 2018 r. poz. 2081). 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 19.04.2019 r. do 23.05.2019 r.). W trakcie wyłożenia w dniu 20.05.2019 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 07.06.2019 r. wniesiono pięć uwag do projektu przedmiotowego planu. Wszystkie uwagi dotyczyły wniosku o korektę polityki planistycznej gminy polegającą na nieograniczaniu prowadzenia działalności rolniczej polegającej na hodowli i chowie zwierząt na etapie procedowania studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 j.t. ze zm.). Wójt Gminy Ceków-Kolonia rozstrzygnął o nie uwzględnieniu wszystkich złożonych pięciu uwag.

Celem polityki przestrzennej gminnej, realizowanej za pomocą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz 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.

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia, będące przesłanką do ustalenia przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na omawianych terenach przewidują funkcję R- tereny upraw rolnych, Ł – tereny łąk i pastwisk oraz ZI – lasy. Powyższe ustalenia studium mają na celu, przede wszystkim, ochronę gruntów rolnych i leśnych, a dopuszczenie ewentualnej zabudowy zagrodowej należy traktować jako wyjątek realizowany, przede wszystkim, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Wytyczne studium polegające na kształtowaniu terenów zabudowanych w gminie w ramach zwartych jednostek osadniczych wynikają zarówno z wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ze względów ekonomicznych (zwarta zabudowa ograniczy do minimum konieczność realizacji nowych dróg i sieci infrastrukturalnych, co należy do zadań własnych gminy). W studium wskazano ogólne zasady ochrony cech kulturowych krajobrazu gminy, które powinny dotyczyć m. in.

- utrzymania rolniczego użytkowania otwartego krajobrazu rolniczego;
- zachowania zwartej charakteru zabudowy i przeciwdziałaniu jej rozpraszaniu poprzez „dogęszczanie” istniejących struktur jednostek osadniczych;
- utrzymania regionalno – historycznej skali i struktury jednostek osadniczych;
- wyłączenia z zainwestowania terenów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- przeciwdziałanie chaotycznej i bezplanowej parcelacji terenu.

Ponadto obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera ograniczenie dotyczące terenu całej gminy Ceków-Kolonia o brzmieniu „zakazuje się

lokalizacji obiektów budowlanych na cele chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie większej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) przypadających na jedno gospodarstwo rolne”.

Powyższe ustalenia studium są konsekwencją wcześniejszych uwag i wniosków podpisanych przez ponad 600 mieszkańców gminy Ceków-Kolonia złożonych w sprawie przystąpienia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla budowy ferm drobiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Gmina w celu rozstrzygnięcia zaistniałego konfliktu o charakterze środowiskowym, przestrzennym i społecznym zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury sporządzania studium wniesiono kolejnych 15 uwag wnioskujących o ograniczenie maksymalnej skali hodowli zwierząt do 210 DJP. W/w uwagi zostały uwzględnione przez Radę Gminy Ceków-Kolonia.

Kolejnym etapem procesu planistycznego było przystąpienie do sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu ustalono przeważające przeznaczenie terenu jako grunty rolne oraz lasy z jednoczesnym uwzględnieniem ustaleń studium dla poszczególnych kierunków zagospodarowania przestrzennego R- tereny upraw rolnych, Ł – tereny łąk i pastwisk oraz Zł – lasy.

Tereny objęte opracowaniem niniejszego planu miejscowego w przeważającej części zlokalizowane są w znacznym oddaleniu od dróg publicznych lub w głębi istniejących nieruchomości rolnych:

- zał. nr 1 do uchwały uchwalającej – obręb Prażuchy Stare – teren zlokalizowany w głębi zwartego obszaru rolnego, stanowi także fragment korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym zgodnie ze wskazaniem Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (*Źródło: <http://www.gdos.gov.pl/dane-i-metadane>*),
- zał. nr 2 – obręb Prażuchy Stare – obejmuje obszar zlokalizowany w sąsiedztwie istniejącej fermy hodowlanej, a jednocześnie w bliskiej odległości od istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Obszar wskazany na zał. nr 2 stanowi bufor zabezpieczający między tymi terenami, który pozwoli na ograniczenie ewentualnych konfliktów wynikających z bliskiego sąsiedztwa funkcji hodowli zwierzęcej i terenów mieszkaniowych. Stanowi także fragment korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym zgodnie ze wskazaniem Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (*Źródło: <http://www.gdos.gov.pl/dane-i-metadane>*),
- zał. nr 3 – obręb Plewnia Nowa – teren zlokalizowany w głębi zwartego obszaru rolnego, stanowi także fragment korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym wyznaczonego wzdłuż rzeki Żabianki, zgodnie ze wskazaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia,
- zał. nr 4 – obręb Plewnia Nowa – obejmuje obszar zlokalizowany w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, stanowi także fragment korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym zgodnie ze wskazaniem Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (*Źródło: <http://www.gdos.gov.pl/dane-i-metadane>*),
- zał. nr 5 – obręb Gostynie Szadykierz – teren zlokalizowany w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy i stanowi enklawę terenów rolnych otoczonych w przeważającej części lasami.

Jednocześnie, w/w obszary stanowią istotny element ekosystemu rolno-leśnego gminy Ceków-Kolonia.

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 terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz, 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). 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.

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz, został skierowany przez Wójta Gminy Ceków-Kolonia, do przedstawienia Radzie Gminy Ceków-Kolonia w celu jego uchwalenia.

