



URZĄD GMINY CEKÓW-KOLONIA

GPRiOŚ 6724.37.2024

Ceków - Kolonia, dnia 4 kwietnia 2024r.

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia zatwierdzonego Uchwałą nr LXIV/377/2023 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia z dnia 24 maja 2023 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków – Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 7 czerwca 2023 r. poz. 5956), na działki oznaczone numerami 316/3, 316/4, położone obręb Morawin.

1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: U**
2. **Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;**
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
 2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.
 3. Zezwala się na lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.
4. **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 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 Śwędni w okolicach Kalisza”, który jako forma ochrony przyrody podlega rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych oraz z pkt. 7 niniejszego wypisu.
5. **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 dokonanych odkryciach właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **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 pkt. 10 niniejszego wypisu.
7. **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 Śwędni 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.

8. 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 niniejszym wypisie, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w pkt. 6 niniejszego wypisu.
2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek: 25,0 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący $70^{\circ} - 90^{\circ}$.

9. Szczegółne 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.

10. 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 określonym w pkt. niżej;
 - 2) powierzchnia użytkowa, o której mowa w 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 określonym w niniejszym wypisie w pkt. 4 ppkt 6

Załączniki:

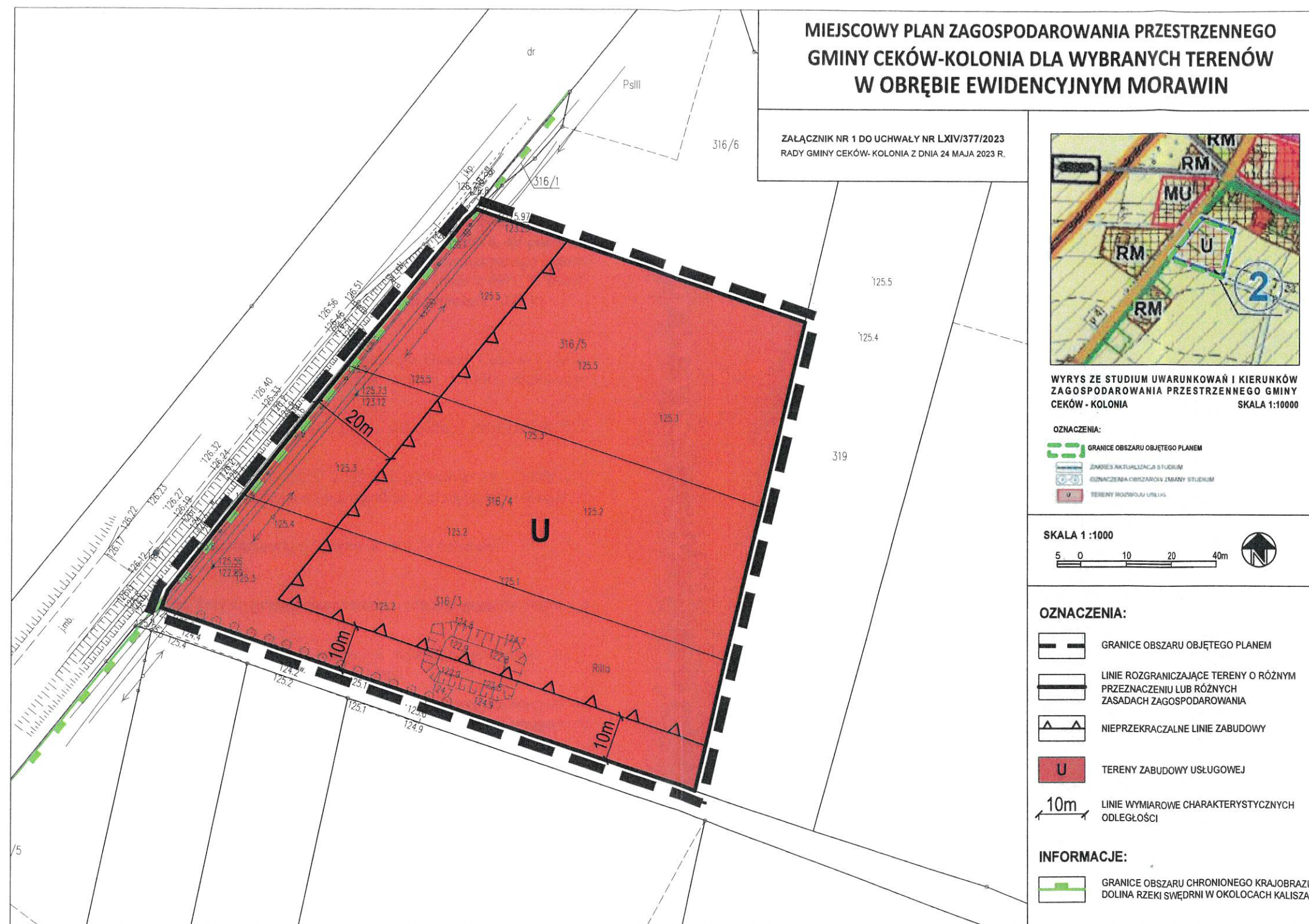
1. Wrys z planu zagospodarowania przestrzennego

Kierownik Referatu

Jolanta R...

Otrzymują:

1. Aleksandra Tomiak, Firma Projektowo-Usługowa „KONTUR” Sp. z o.o.
2. a/a



Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- obszar działek nr 316/3 i 316/4, obręb Morawin objęty planem

Kierownik Referatu
Jolanta Rucińska