

UCHWAŁA
RADY GMINY CEKÓW- KOLONIA
z dnia

w sprawie uchwalenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe*”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXV/140/2025 Rady Gminy Ceków Kolonia z dnia 15 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe", stwierdzając iż ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia” przyjętym uchwałą nr LII/311/2022 r. Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 września 2022 r. ze zmianami, Rada Gminy Ceków-Kolonia uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe” zwany dalej planem.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, pokazane na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 3

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będące dominującą formą wykorzystania tego terenu,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie funkcje niezależnie od ich proporcji;
- 4) **kogeneracji** - należy przez to rozumieć proces skojarzonego wytwarzania energii elektrycznej i ciepła z jednego źródła paliwa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 4

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren gospodarowania odpadami – oznaczony na rysunku planu symbolem **IO**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 został wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nakaz zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi gospodarowania odpadami, ochrony środowiska oraz przepisów budowlanych.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, nieprzedstawionych na rysunku planu, przy zachowaniu charakteru zagospodarowania danej przestrzeni oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się **nakazy**:
 - 1) nadmiar mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, w szczególności warstwy humusu, zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
 - 3) prowadzenia robót budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
 - 4) zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych, w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów,
 - 5) stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych mających na celu przeciwdziałanie rozwiewaniu odpadów i rozprzestrzenianiu się odorów,
 - 6) magazynowania na wolnym powietrzu materiałów w sposób uniemożliwiający ich przenikania do gleb i wód gruntowych.
2. Na całym obszarze planu **zakazuje** się:
 - 1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - 2) lokalizowania miejsc przechowywania oraz składowania odpadów radioaktywnych,
 - 3) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych.
3. Na całym obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) działalność powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych w wyniku eksploatacji inwestycji nie powinna powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - 2) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

§ 7

Zasady kształtowania krajobrazu

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze planu występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr 63-41/16 wpisane do Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), dla którego ustala się ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W przypadku robót budowlanych ziemnych lub innych prac naruszających strukturę gruntu w obrębie stanowiska archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, po uzyskaniu pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Na całym obszarze objętym planem ustala się **nakaz** zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów określono w **rozdziale trzecim**.
2. Minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 14 ust. 1 pkt 2.

§ 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

Nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na obszarze planu zezwala się na scalanie i wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów, stosownie do potrzeb.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) teren w granicach planu będzie obsługiwany komunikacyjnie z przyległej drogi dojazdowej,
 - 2) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych:
 - a) minimum 2 stanowiska na 10 zatrudnionych oraz dodatkowo 10 stanowisk dla interesantów,
 - b) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
 - 1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem,
 - 3) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, które należy wkomponować w zagospodarowanie

- terenu,
- c) obowiązuje nakaz zachowania odległości wymaganych przepisami odrębnymi od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych i ekologicznych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
- a) ustala się powiązanie obszaru planu z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej,
 - b) obowiązek zabezpieczenia wody dla celów przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, z lokalnego ujęcia wody lub ze zbiorników wody,
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne** - lokalizacje urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** i sieci gazowe - nakaz zachowania stref kontrolowanych oraz odległości projektowanych obiektów od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
- a) wykorzystanie dla celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - b) pozyskiwanie ciepła z istniejącej i projektowanej wysokosprawnej kogeneracji oraz uzupełniające ze źródła olejowego,
- 8) **w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**
- a) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejących szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków, docelowo odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych - do istniejącej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do właściwej oczyszczalni ścieków,
- 9) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu może się odbywać jedynie w sposób niezakłócający stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorze do ziemi poprzez rów przydrożny,
- 10) **w zakresie gospodarki odpadami:**
- zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie podejmuje się ustaleń.

§ 16

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

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IO** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren gospodarowania odpadami.**
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji spalarni odpadów i unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz lokalizacji nowych kwater składowania odpadów innych niż obojętnych i niebezpiecznych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych, stacji paliw, parkingów i ujęć wody,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, m.in. do wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych i ekologicznych źródeł energii takich jak: słońce, odpady i wiatr,
 - c) lokalizację budowli, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych uzupełniających przeznaczenie podstawowe takich jak: wiaty, altany, elementy ścieżki edukacyjnej, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, obiekty kontenerowe, itp.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nie wyznacza się,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,60; max. 1,80,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 15 % powierzchni terenu budowlanego,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu – 80%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 40 m,
 - g) maksymalna wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych, m.in. kwatery składowiska – 40 m, z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych i wiatraków,
 - h) gabaryty obiektów – nie ustala się,
 - i) geometria dachów – dowolne rozwiązania,
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 2,
- 3) obowiązek wyznaczenia na własnym terenie:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18

Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc ustalenia:

1. „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków Kolonia we wsi Prażuchy Nowe” przyjęte uchwałą nr V/35/99 Rady Gminy Ceków Kolonia z dnia 2 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 1999 r. nr 36, poz. 716).
2. „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków Kolonia we wsi Prażuchy Nowe” przyjęte uchwałą nr XVIII/110/2000 Rady Gminy Ceków Kolonia z dnia 28 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 46, poz. 538 z 10.06.2000 r.).
3. „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków- Kolonia dla terenu położonego we wsi Prażuchy Nowe” przyjętego uchwałą nr XX/83/2012 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 23 maja 2012 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego poz. 2831 z 25 czerwca 2012 r.).
4. „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe” przyjętego uchwałą nr XL/234/2021 Rady Gminy Ceków Kolonia z dnia 20 września 2021 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego poz. 2831 z 25 czerwca 2012 r.).

§ 19

Przeznaczono na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne o powierzchni 19,8574 ha, a grunty rolne o powierzchni 10,1844 w planach wymienionych w § 18.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceków - Kolonia.

§ 21

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