

**UCHWAŁA NR XXXVI/185/2026  
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA**

z dnia 8 stycznia 2026 r.

**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 2025 r., poz. 1153), 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.** Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będącćdominującą 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 ładu 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 dojść 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 - brak sieci istniejących i projektowanych,

**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 uzupełniającą 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 obojętne i niebezpieczne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych, stacji paliw i parkingów,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, m.in. do wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych i ekologicznych źródeł energii takich jak: słońce i odpady,
- 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,
- h) gabaryty obiektów – nie ustala się,
- i) geometria dachów – dowolne rozwiązania,

2) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 2,

3) obowiązek wyznaczenia na własnym terenie:

- a) stanowisk postojowych,
- b) dojeżdż 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.

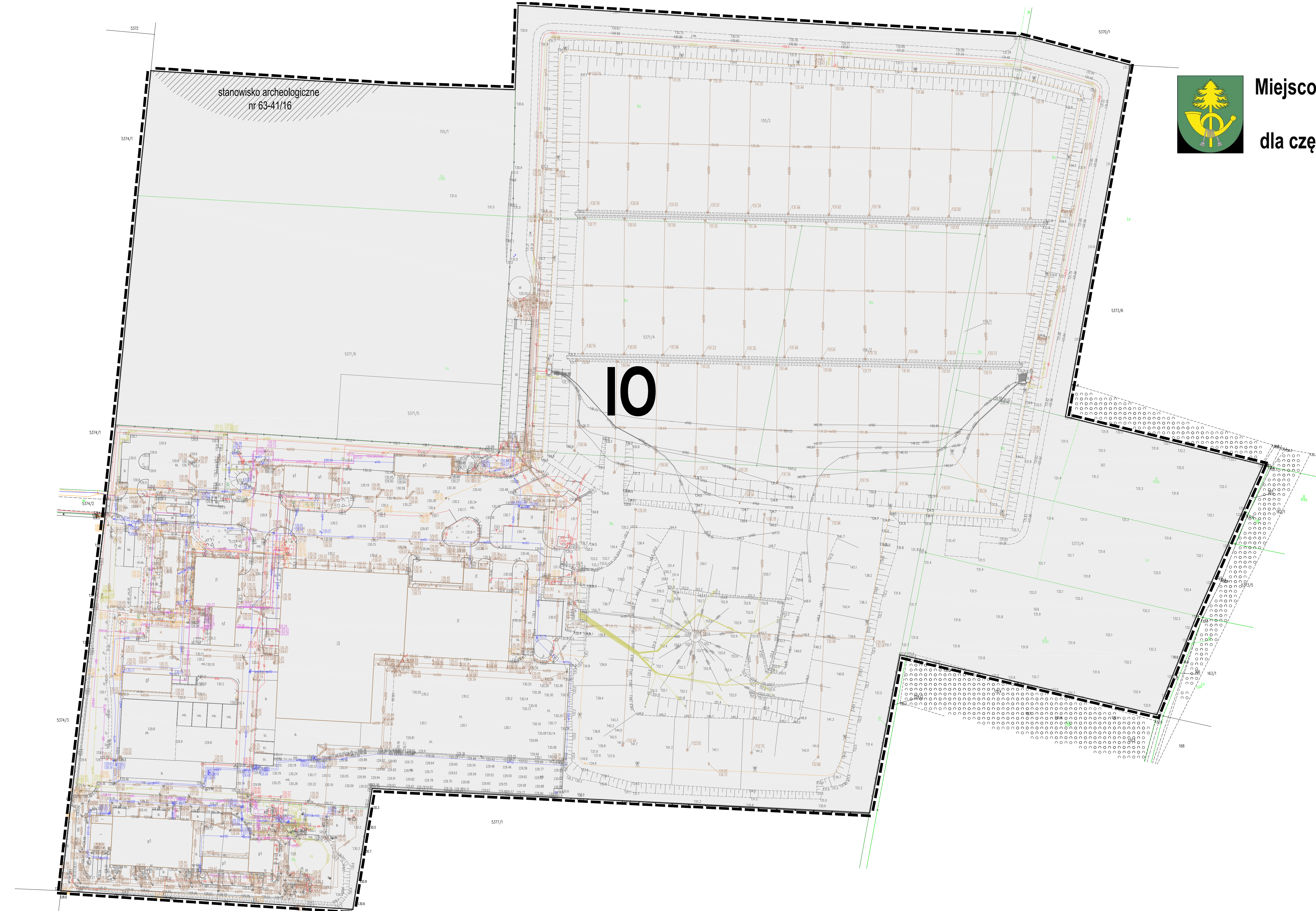
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceków - Kolonia.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Ceków-Kolonia

**Józef Majewski**





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe skala 1:1000

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXXVI/185/2026  
Rady Gminy Cieków - Kolonia  
z dnia 8 stycznia 2026 r.

## OZNACZENIA:

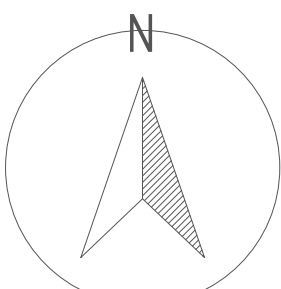
### 1. USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Teren gospodarowania odpadami

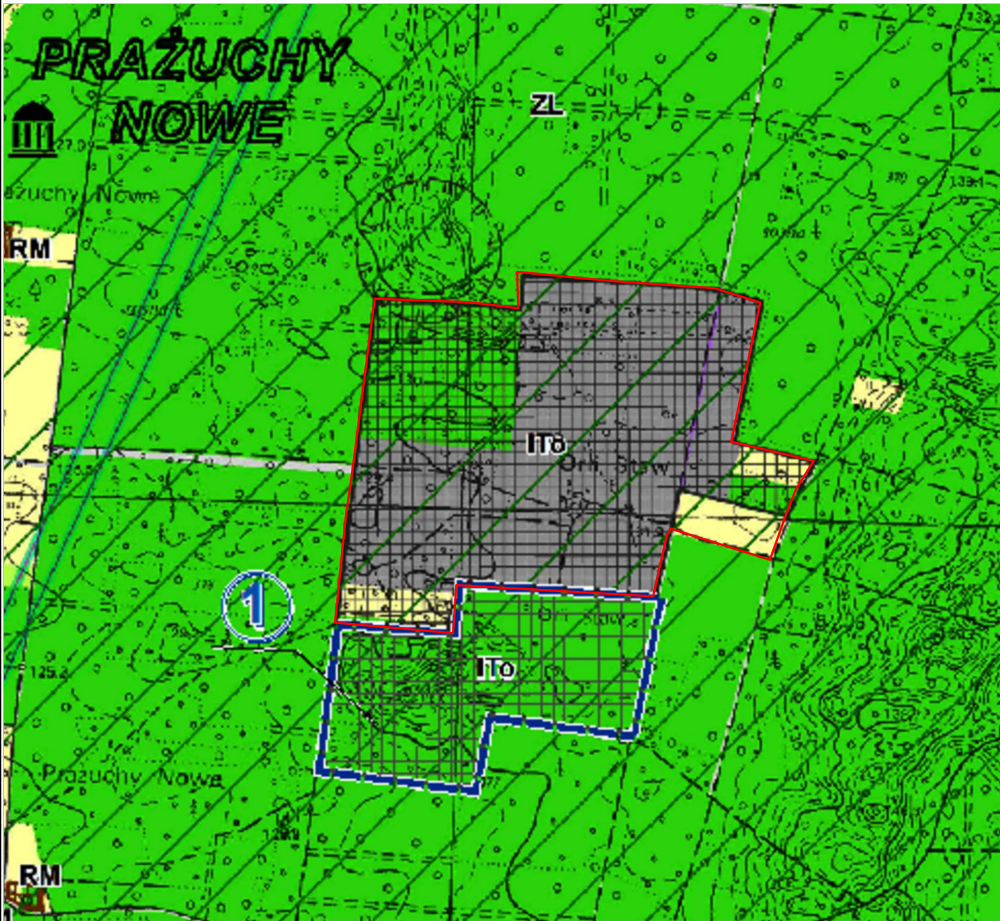
### 2. INFORMACJE

- Stanowisko archeologiczne nr 63-41/16

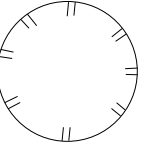
SKALA 1:1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CEKÓW - KOLONIA



10 - tereny rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami



proponowane obszary obserwacji archeologicznej

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
- licencja nr gk.6621.1610.2025\_3007\_p\_pdf z dnia 02.06.2025 r.

Mapa pozyskana od Starostwa Powiatowego w Kaliszu

Układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/185/2026  
Rady Gminy Ceków-Kolonia  
z dnia 8 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ceków – Kolonia o sposobie realizacji,  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części  
obrębów Prażuchy Nowe, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

**Rada Gminy Ceków – Kolonia**

**rozstrzyga, co następuje:**

W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Prażuchy Nowe”  
nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.  
W związku z powyższym Rada Gminy Ceków-Kolonia nie podjęła żadnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej  
sprawie.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ceków-Kolonia

**Józef Majewski**



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/185/2026

Rady Gminy Ceków-Kolonia

z dnia 8 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

### **do uchwały nr XXXVI/185/2026 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 8 stycznia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe.**

Rada Gminy Ceków - Kolonia dnia 15 maja 2025 r. podjęła uchwałę nr XXV/140/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe, zwanego dalej planem. Plan obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 156/1, 156/2, 155/1, 155/2, 159/1, 160, 161, 5373/4, 164, 157, 158, 5371/4, 5371/5 oraz 5371/6 położone w gminie Ceków Kolonia. Projekt planu sporządzony został w oparciu o „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.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą funkcjonuje obecnie kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które były uchwalane w długich odstępach czasu, w różnych uwarunkowaniach prawnych, począwszy od 1999 roku. Opracowany przedmiotowy plan ujednolicił zapisy planów dla całego terenu objętego uchwałą i uwzględnił zapisy prawa obowiązującego w tym zakresie.

Tereny objęte projektem planu, przedstawiono na załączniku graficznym do ww. uchwały. Obszar objęty projektem planu o powierzchni ok. 30,0418 ha położony jest w północno – wschodniej części gminy Ceków-Kolonia i ograniczony ze wszystkich stron lasami. Znajduje się na nim Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”, obręb Prażuchy Nowe.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla jednostki zawarto w § 17. W planie miejscowym przewidziano przeznaczenie terenu jako teren gospodarowania odpadami (IO).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 5 określają m.in. nakaz zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w § 6 określają zasady ochrony ludzi, powietrza, gleby, fauny i flory.
4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie (§ 7).
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w § 8 mówią o nakazie zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie (§ 9).
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w § 10 oraz w rozdziale 3.
8. 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 (§ 11).
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zawarto w § 12.

- ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zawarto w § 13.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej  
dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę,  
odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
12. Sposób i termin tymczasowego  
ustaleń (§ 15).
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4,  
w § 16.
- Pozostałe punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.
- Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 3.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. W planie miejscowym uwzględniono:
  - 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania zabudowy;
  - 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom urządzeń technicznych;
  - 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:
    - a) sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego,
    - b) sposobu zaopatrzenia w ciepło,
    - c) zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych, w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów,
    - d) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, miejsc przechowywania oraz składowania odpadów radioaktywnych,
    - e) poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
  - 4) na obszarze planu występują grunty leśne, na które inwestor otrzymał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze przy opracowywaniu planów miejscowych od 1998 r. do 2021 r.:
    - a) zgoda Wojewody - 6,25 lasu (decyzja nr GKN.OT.6016-26/1-11/98 z 30.12.1998 r.) i Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa - 1,60 ha lasu (decyzja ZS-2120/111/98) z 03.08.1998 r.;
    - b) zgoda Ministra Środowiska 0,38 ha lasu (decyzja nr ZS-2120/111/98/2000 z 16.03.2000 r.) i zgoda Wojewody 3,86 ha lasu (decyzja nr GN.Ka.60120-21/3/00 z 4.04.2000 r.);
    - c) zgoda Ministra Środowiska - 2,50 ha lasu (decyzja nr ZS-W-2120-12-5/2012 z 02.03.2012 r.) i Marszałka Województwa Wielkopolskiego - 0,11 ha lasu (decyzja DR-I.7151.10.2012 z 14.02.2012 r.);
    - d) zgoda Ministra Klimatu i Środowiska 3,3773 ha lasu (decyzja nr DLŁ-WNL.8130.45.2021.PD z 03.08.2021 r.) i Marszałka Województwa Wielkopolskiego 1,7801 ha lasu (decyzja DR-I.7151.11.2021 z 30.03.2021 r.);
    - e) zgody ww. dotyczyły terenów leśnych o powierzchni 19,8574 ha, a zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych uzyskano w procedurze opracowania ww. planów miejscowych;
  - 5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - a) 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,
- b) 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,
- c) wprowadzenie nakazu 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,
- d) na całym obszarze planu nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru i ewidencji Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez wprowadzenie:
- a) odpowiedniej liczby stanowisk postojowych,
- b) określenie zasad ochrony środowiska;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni** - nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną w wysokości 30%, którą Gmina będzie mogła wykorzystać na dofinansowania inwestycji niezbędnych pod przyszłe zainwestowanie gminne;
- 8) prawo własności** - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalona w planie linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została ustalona z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (konsultacje społeczne, składanie uwag);
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego** – poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu – informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzenia konsultacji społecznych wraz z możliwością składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy oraz możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody** – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego.
2. Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” zgodna z ustawą 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 (Dz. U. z 2024 roku,

poz. 1112 ze zm.), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie gminy.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwarunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego;
- 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie nowych terenów pod inwestycje. Przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe” uznać należy za zasadne.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Projekt planu nie przewiduje realizacji zadań będących zadaniem własnym Gminy Ceków-Kolonia, w związku z czym nie wystąpi konieczność poniesienia nakładów finansowych na ich budowę. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu gminy. Nie zajdzie również konieczność wykupu gruntów na ten cel. Uchwalenie planu wywoła w kolejnych latach jedynie pozytywne skutki finansowe w postaci dodatkowych wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości od obiektów infrastruktury związanej z zagospodarowaniem odpadów. Będzie to aspekt ekonomiczny.

Przewodniczący Rady Gminy Ceków-Kolonia

**Józef Majewski**