

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

zabudowy - zawarto w § 13.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej stanowiących o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji zawarto w § 14.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie podjęto ustaleń (§ 15).
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, określono 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.