



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 czerwca 2023 r.

Poz. 5956

UCHWAŁA NR LXIV/377/2023 RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA

z dnia 24 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j. z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. z późn. zm.) Rada Gminy Ceków - Kolonia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków - Kolonia uchwalonego uchwałą nr LVII/278/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r., i zmienionego uchwałą nr LII/311/2022 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 września 2022 r.:

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin” opracowany w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 do uchwały,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekcrc w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 3) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz schody, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
- 5) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 6) **szerokość frontowa działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§ 4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolem U – tereny zabudowy usługowej;

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 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.

§ 6. 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 Swędrni w okolicach Kalisza”, który jako forma ochrony przyrody podlega rygorom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych oraz ustaleniom §11

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. 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 dokonany odkryciu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. 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 §14.

§ 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: ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni 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.

§ 12. 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 niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w §10.

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° – 90°.

§ 13. Szczególne 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.

§ 14. 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 §14 ust. 3 pkt 2;
- 2) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §14 ust. 3 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 §6 ust. 6.

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

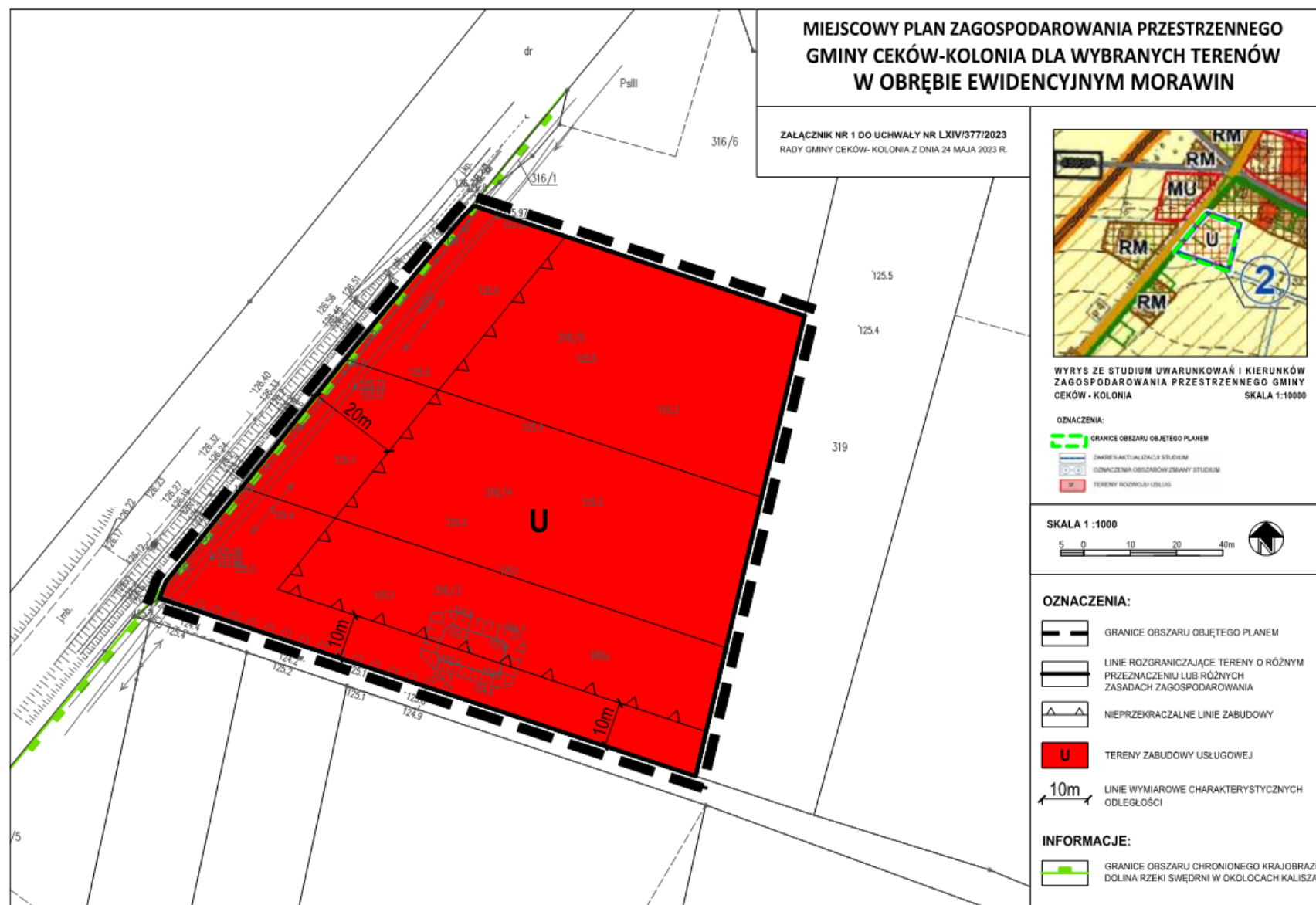
§ 16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ceków - Kolonia.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ceków-Kolonia
(-) Józef Majewski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/377/2023

Rady Gminy Ceków-Kolonia

z dnia 24 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ceków-Kolonia rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 20 marca 2023 r. do dnia 12 kwietnia 2023 r. W dniu 23 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), uwagi były przyjmowane do dnia 26 kwietnia 2023 r.

3. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/377/2023

Rady Gminy Ceków-Kolonia

z dnia 24 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ceków - Kolonia rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin, nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Gminy Ceków – Kolonia.

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/377/2023

Rady Gminy Ceków-Kolonia

z dnia 24 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Załącznik_nr_4_do_uchwały_LXIV_377_2023_MPZP_Morawin_U