

UCHWAŁA NR XLV/298/2022
RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 28 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna"

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz uchwały nr VIII/64/2019 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 30 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna", stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn przyjętego uchwałą nr XXXV/188/2013 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 10 września 2013 roku, a zmienionego w 2018 r. uchwałą Nr XL/274/2018 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 26 kwietnia 2018 roku, Rada Gminy Kawęczyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna", zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 7,91 ha.

2. Uchwała dotyczy obszaru położonego w gminie Kawęczyn w miejscowości Marianów-Kolonia, wskazanego w załączniku Nr 1 do uchwały nr VIII/64/2019 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 30 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna".

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Dla obszaru określonego w ust. 3 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 4) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik, łąka kwietna lub rabata bylinowa, o charakterze ekstensywnym, na podłożu zapewniającym naturalną vegetację roślin;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od drogi;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym obszar, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów służących organizacji imprez masowych;

- 4) granic terenów zamkniętych;
- 5) obszarów wymagających scalenia nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania, 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.

§ 4. 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasięg stref zieleni;
- 5) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **1.PU**,
 - b) teren drogi publicznej głównej, oznaczonej symbolem **1.KDG**,
 - c) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD**,

2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, wynikające z przepisów odrębnych lub istniejącego zagospodarowania:

- 1) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 2) orientacyjny przebieg granic stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 3) granica administracyjna gminy Kawęczyn;
- 4) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 Turek-Konin-Koło.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz zasady **kształtowania krajobrazu**:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do budowy nowych budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków oraz murowanych części ogrodzeń – koloru białego lub odcieni żółci, beżowych, błękitu, szarych, oliwkowych zieleni, o niskim nasyceniu barw, z możliwością stosowania szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 3) nakaz stosowania dla metalowych części wystroju elewacji i elementów zagospodarowania terenu: szarości, brązów i czerni;
- 4) nakaz stosowania dla stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej: bieli, szarości, brązów i czerni;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni i szarości;
- 6) w zakresie kolorystyki elementów zagospodarowania terenu należy utrzymać spójność stylistyczną elementów oraz wystroju elewacji w granicach nieruchomości.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) nakazuje się stosowanie wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) - Nr 151 Turek-Konin-Koło;

- 2) nakazuje się zaopatrywanie w wodę terenów i budynków z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi oraz indywidualne ujęcia;
- 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku braku sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych, jednak wyłącznie do czasu jej realizacji;
- 4) zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
- 5) nakazuje się zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy lub budowy nowych rowów melioracyjnych;
- 6) nakazuje się usuwanie odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 7) nakazuje się zapewnienie pokrycia zapotrzebowania ciepłego obiektów poprzez stosowanie paliw i technologii ekologicznych;
- 8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (oznaczony symbolem **1.PU**), teren drogi głównej (oznaczonej symbolem od **1.KDG**) oraz teren drogi dojazdowej (oznaczonej symbolem **1.KDD**) nie podlegają ochronie akustycznej;
- 9) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem wynikających z ustaleń planu inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko, określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 12) w granicach terenów 1.PU i 1.KDD wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) - oznaczonych na rysunku planu - do momentu likwidacji lub skablowania na linie podziemne obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Dla całego obszaru objętego planem nakazuje się zapewnienie ilości **miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania obszaru nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego, generujących nowe miejsca postojowe, należy dokonać całościowego bilansu obiektu z zachowaniem minimalnej ilości stanowisk postojowych określonej w ustępie 4.

3. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja.

4. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla obiektów usługowych - minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla magazynów i składów - minimum 5 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 stanowiska postojowe dla samochodów ciężarowych i miejsce do zawracania dla tych samochodów;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej - minimum 10 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 stanowiska postojowe dla samochodów ciężarowych i miejsce do zawracania dla tych samochodów.

5. Przy obliczaniu stanowisk postojowych należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako naziemne lub wbudowane w bryłę budynku.

7. W obrębie terenów dróg dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu.

§ 8. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) dla nowo wydzielanych działek określa się:
 - a) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 stopni do 120 stopni,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki: 3 000 m²;
- 2) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek geodezyjnych wyznaczonych pod drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdu do działek budowlanych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

§ 9. 1. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1PU.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG i 1KDD.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 10. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej, usług oświaty (szkoły, przedszkola) oraz opieki nad dziećmi do lat 3 (żłobki).

2. Dla terenu **1.PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dla terenu **1.PU** – z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń rozdziału 2 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni lub dachów płaskich lub dachów zielonych.

4. W terenie **1.PU** ustala się oznaczoną na rysunku planu zasięg strefy zieleni, dla której:

- 1) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń zieleni izolacyjnej w formie skupiska lub szpalerów drzew o zwartej strukturze;
- 2) dopuszcza się nowe nasadzenia i uzupełnienia przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdów.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDG** ustala się przeznaczenie: droga publiczna główna .

2. Dla terenu **1.KDG** (stanowiącego fragment drogi znajdującej się w przeważającej części poza obszarem objętym planem) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: do 3,5m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna dojazdowa.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach terenu 1.KDD - od 12 m do 20 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 13. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

2. Obowiązuje nakaz lokalizacji podstawowych urządzeń liniowych niezbędnych dla obsługi terenów znajdujących się w obszarze objętym planem:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w pasach terenów pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w pkt. 1 pod warunkiem zachowania możliwości realizacji przeznaczenia danego terenu, według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody,
 - c) nakaz - przy budowie, rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - d) nakaz zapewnienia minimalnych parametrów sieci wodociągowej - DN 100;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych, jednak wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
 - c) nakaz zapewnienia minimalnych parametrów sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania. Wody te należy odprowadzić do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację wspólnych rozwiązań dla kilku nieruchomości,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki jedynie w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - c) dopuszczenie, w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu powstania, odprowadzenie ich do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających lub gruntu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszczenie budowy, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) nakaz zapewnienia minimalnych parametrów sieci kanalizacji deszczowej - DN 250;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) nakaz zapewnienia minimalnych parametrów sieci gazowej - DN 32;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** nakaz przestrzegania wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w obowiązującej uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) nakaz zasilania za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną w oparciu o odnawialne źródła energii,
 - c) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - d) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących, wbudowanych w obiekty kubaturowe, słupowych lub podziemnych;
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) nakaz gromadzenia, odbioru i zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu ich wytworzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) dopuszczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

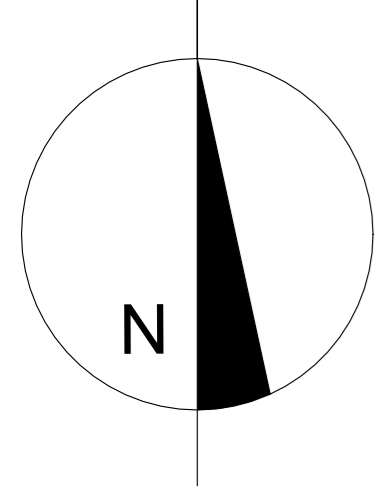
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kawęczyn

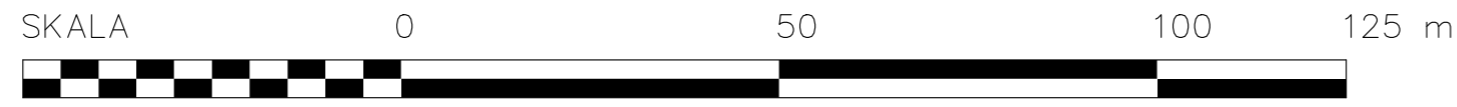
Piotr Gebler



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI MARIANÓW-KOLONIA - STREFA INWESTYCYJNA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/298/2022
Rady Gminy Kawęczyn
z dnia 28 stycznia 2022 r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA NA RYSUNKU:

ELEMENTY USTALEŃ PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zasięg stref zieleni
- PU Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
- KDG Teren drogi publicznej głównej

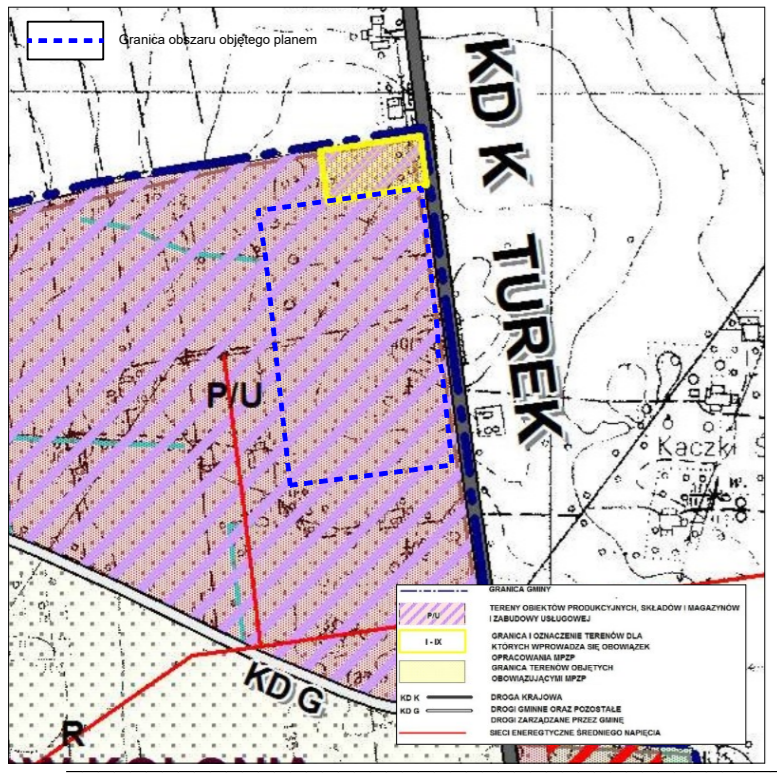
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV
- orientacyjny przebieg granic stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- Granica administracyjna gminy Kawęczyn

Cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 Turek-Konin-Kolo



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn przyjętego uchwałą Rady Gminy Kawęczyn Nr XII/97/2000 z dnia 28.04.2000r, zmienionego uchwałą Rada Gminy Kawęczyn Nr XXXV/188/2013 z dnia 10.09.2013r.



SPATIUM PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I ANALIZ Patrycja Piorun-Maslowska ul. Jana Kilinskiego 22, 98-240 Szadek NIP 8291720558 tel. (+48) 608 425 057 e-mail: biuro@spatiumpracownia.pl		
MIEJSCOWY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI MARIANÓW-KOLONIA - STREFA INWESTYCYJNA		
Autorzy opracowania:	główny projektant: inż. Patrycja Piorun-Maslowska - uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projektant: mgr inż. Sylwia Miszcza-Michalak - uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)	skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Szadek, styczeń 2022r.	rys. nr 1

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI MARIANÓW-KOLONIA - STREFA INWESTYCYJNA”

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18.11.2021r. r. do 09.12.2021 r.:
W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 24 grudnia 2021 r. wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi.

Wójt Gminy Kawęczyn Zarządzeniem Nr 2/I/2022 z dnia 12.01.2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, a uwagi nieuwzględnione w niniejszym wykazie otrzymały liczby porządkowe 1-20.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera wyłącznie listę uwag nieuwzględnionych. W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Gminy Kawęczyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Nr uwagi	DATA WNIESIENIA UWAGI	IMIĘ i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	PRZEZNACZENIE nieruchomości w projekcie planu	W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	UZASADNIENIE STANOWISKA GMINY KAWĘCZYN
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	1.1	22.12.2021r.	Beata Frontczak-Skrzypińska	Przepis art. 32 u.p.z.p. nakłada na wójta, burmistrza lub prezydenta miasta obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przygotowywania wieloletnich programów prac nad sporządzaniem tych planów w związku z ustaleniami studium, planowanymi inwestycjami celu publicznego, decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy oraz wnioskami dotyczącymi sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Ponadto przepis ten w ust. 2 zobowiązuje wójta, burmistrza lub prezydenta miasta do przekazania Radzie gminy (przynajmniej raz w czasie kadencji) analiz i ocen, o których mowa powyżej, wraz z opinią o tym materiale sporządzoną przez gminną komisję urbanistyczno- architektoniczną. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 (ust. 2). Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (ust. 3). Z powyższego wynika konieczność dokonania analizy aktualności studium i obowiązujących miejscowych planów	Obszar opracowania projektu planu miejscowego	-	NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Ponadto informuje się, iż zgodnie z przepisami Wójt winien przekazać radzie gminy wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Ostatnie wyniki przyjęto Uchwałą Nr XXXIII/226/2017 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 29.09.2017r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj. w poprzedniej kadencji w związku z powyższym uznaje się ją na dzień dzisiejszy za aktualną do momentu ponownego wypełnienia powyższego obowiązku przez władze gminy.

			zagospodarowania przestrzennego przynajmniej raz w ciągu kadencji, a Rada gminy, w oparciu o wyniki analizy sporządzonej przez wójta, podejmuje uchwałę w tej sprawie, która inicjuje procedurę zmierzającą do zmiany studium lub planu miejscowego. Nie można zatem przystąpić do uchwalenia MPZP (zwłaszcza tylko w określonej części) bez uprzedniego dokonania raz w ciągu kadencji, analizy aktualności studium i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli dotychczas nie sporządzono takiej analizy przez władze Gminy Kawęczyn to powoduje to obecnie obowiązek pełnego opracowania aktualizacji całego Studium oraz MPZP wraz z bilansami oraz audytem krajobrazowym dla całej Gminy Kawęczyn.				
2.	1.2		Jeżeli Wójt Gminy Kawęczyn nie sporządzał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz nie przygotowywał wieloletnich programów prac nad sporządzaniem tych planów w związku z ustaleniami studium, planowanymi Inwestycjami celu publicznego, decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy oraz wnioskami dotyczącymi sporządzenia lub zmiany planu miejscowego i nie przedstawił jej Radzie Gminy Kawęczyn oraz jeżeli Rada Gminy Kawęczyn nie zobowiązała Wójta Gminy Kawęczyn do przestrzegania przepisu art. 32 u.p.z.p., to zachodzi konieczność przystąpienia do sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przygotowywania wieloletnich programów prac nad sporządzaniem tych planów w tym złożonymi dotychczas wszystkimi wnioskami dotyczącymi sporządzenia lub zmiany planu miejscowego (także wszystkimi wnioskami dotyczącymi zmiany studium zagospodarowania przestrzennego), przed przystąpieniem do opracowania przedmiotowego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia-Strefa inwestycyjna”).			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Wójt Gminy Kawęczyn przygotował stosowną analizę. W wyniku obowiązującej analizy ustalono, iż należy podjąć działania na rzecz opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów ofertowych na obszarze gminy Kawęczyn. Wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kawęczyn wykazała konieczność sukcesywnego podejmowania prac nad nowymi planami miejscowymi.
3.	1.3		W przedłożonym uzasadnieniu do projektu planu brak jest odniesienia się do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, stosownie do przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Treść uwagi zawiera informację o braku odniesienia w uzasadnieniu do projektu planu, co do zgodności z wynikami analizy. Uzasadnienie do uchwały Rady jest dokumentem przygotowywanym przez Wójta Gminy przed uchwaleniem projektu planu. Kwestia ta nie wpływa – na obecnym etapie procedury - w żaden sposób na ustalenia projektu planu.
4.	1.4		Czy w obowiązującym studium Rada gminy określiła obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, objęte projektem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia -			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, a jedynie zapytanie. Obowiązujące Studium zostało opracowane i uchwalone, jest ono dokumentem obowiązującym. Stanowi podstawę

			<p>Strefa inwestycyjna".</p> <p>Przepis art. 14 ust. 3 u.p.z.p. nie precyzuje, o jaki "cały obszar wyznaczony w studium" konkretnie chodzi, a ustawa wymienia wiele różnych obszarów, np. w art. 10 ust. 2 u.p.z.p.</p> <p>Należy jednak stwierdzić, że unormowanie to nawiązuje do treści art. 10 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p., stanowiącego o obowiązku określania w studium obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Oznacza to, iż w studium rada gminy ma obowiązek określić obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a następnie obszary te uwzględnić przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.</p>				<p>do opracowania planów miejscowych. Na podstawie tego Studium opracowywane są wszystkie plany miejscowe na terenie gminy Kawęczyn. Zapisy m.p.z.p. winny być zgodne z zapisami Studium. W myśl tej zasady opracowano omawiany plan miejscowy. Jest on zgodny z zapisami obowiązującego Studium.</p> <p>Po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Kawęczyn, Marszałek Województwa Wielkopolskiego wydał decyzję znak: Dr-I.7151.72.2021, uwzględniając pozytywną opinię Wielkopolskiej Izby Rolniczej nr G/59/2021, znak pisma WIR.BW.MC.2981.2021 i wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1,7560 ha na działkach o nr ewid.: 156/2, 157/2, 158/2, 159/2, 161/2, 162/2 obręb Marianów-Kolonia.</p>
5.	1.5		<p>Czy uzyskano opinię właściwej Izby rolniczej w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, objęte projektem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna". Jeżeli nie to należy o nią wystąpić i ponowić całą procedurę, o której mowa w art. 17 u.p.z.p.</p>			NIE UWZGLĘDNIONA	<p>Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, a jedynie zapytanie.</p> <p>Uzyskano opinię Wielkopolskiej Izby Rolniczej nr G/59/2021, znak pisma WIR.BW.MC.2981.2021 w sprawie przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1,7560 ha na działkach o nr ewid.: 156/2, 157/2, 158/2, 159/2, 161/2, 162/2 obręb Marianów-Kolonia.</p>
6.	1.6		<p>Czy uzyskano opinię dyrektora regionalnej dyrekcji lasów państwowych.</p>			NIE UWZGLĘDNIONA	<p>Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, a jedynie zapytanie.</p> <p>Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w odpowiedzi na pismo Wójta Gminy Kawęczyn z dnia 7 września 2021r. nr ROŚ-GDP.67.22.1.2020 przesłała postanowienie znak: ZS.224.4.85.2021AS.</p>
7.	1.7		<p>Etapy procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 17 u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem, wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p.) następuje przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu (art. 17 pkt 9 u.p.z.p.). Co istotne, art. 17 u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że wymienione w nim czynności mają być dokonywane "kolejno", tj. według przewidzianego w przepisie porządku. Z treści pisma Wójta gminy Kawęczyn z dnia 1.12.2021 r. ROŚ-DIT.1431.2.2021 wynika, że na dzień 1 grudnia 2021 roku Gmina nie posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z uchwalaniem MPZP w miejscowości Marianów Kolonia. Zatem koniecznym jest powtórzenie procedury, o której mowa w art. 17 u.p.z.p.</p>			NIE UWZGLĘDNIONA	<p>Treść uwagi kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany.</p> <p>Po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Kawęczyn, Marszałek Województwa Wielkopolskiego wydał decyzję znak: Dr-I.7151.72.2021, uwzględniając pozytywną opinię Wielkopolskiej Izby Rolniczej nr G/59/2021, znak pisma WIR.BW.MC.2981.2021 i wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1,7560 ha na działkach o nr ewid.: 156/2, 157/2, 158/2, 159/2, 161/2, 162/2 obręb Marianów-Kolonia.</p> <p>Zgodnie z treścią ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno <u>występuje</u> o opinie o projekcie planu, uzgodnienie projektu planu oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele</p>

							nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, a następnie wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Z daty wystąpienia Wójta Gminy Kawęczyn o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne oraz daty wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wynika, że czynności te wykonano kolejno. Powyższą procedurę uznaje się za poprawną i wypełnioną.	
8.	1.8			Z części graficznej opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna”, wynika że wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy jedynie z trzech stron i to tylko tam gdzie zaplanowano drogi (1.KDD, 1. KGD) nie do przyjęcia stanowisko, iż linie zabudowy muszą zostać wyznaczone obowiązkowo jedynie od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów. Kwestie dotyczące linii zabudowy od dróg w przypadku braku planu miejscowego regulują przepisy § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Natomiast wymóg określenia linii zabudowy w planie miejscowym, zawarty został w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pojęć tych nie można porównywać, ponieważ w przypadku, gdy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Na powyższe wskazuje również orzecznictwo, w tym np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 1 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt. Należy dokonać wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy ze wszystkich stron.			NIE UWZGLĘDNIONA	Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, który mówi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, linie zabudowy zostały w odpowiednim stopniu odsunięte od pasów drogowych na działkach lub ich częściach wolnych od zabudowy mając na celu zachowanie odpowiedniego korytarza drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odległości nowej zabudowy od granic działek sąsiednich regulują obowiązujące powszechnie przepisy prawa, w szczególności przepisy warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Każda nieruchomości sąsiednia jest zatem chroniona na podstawie wyżej wymienionego przepisu. Ponadto wyjaśnia się, że również w tym zakresie projekt planu uzyskał pozytywne stosownych organów administracji publicznej i nie zachodzi potrzeba wprowadzania zmian w tym zakresie.
9.	1.9			Z części graficznej opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna”, wynika że zasięg stref zieleni został przewidziany jedynie bezpośrednio od strony (części zachodniej oraz części południowej) istniejącej zabudowy mieszkaniowej (siedliskowej). Czy to oznacza, że zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania? Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać uwarunkowania dotyczące przeznaczenia objętych nim nieruchomości wynikające z rozstrzygnięć wiążących dla danego obszaru. Dotyczy to także uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, stanowi jedynie postulat dotyczący innej procedury zapisanej w innych przepisach, regulujących inne zagadnienia ochrony środowiska. Projekt planu wyznacza zasięg strefy zieleni, dla której obowiązują zapisy: W terenie 1.PU ustala się oznaczoną na rysunku planu zasięg strefy zieleni, dla której: a. nakazuje się wprowadzenie nasadzeń zieleni izolacyjnej w formie skupiska lub szpalerów drzew o zwartej strukturze; b. dopuszcza się nowe nasadzenia i uzupełnienia

			<p>Przez obszary ograniczonego użytkowania należy rozumieć obszary utworzone na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska (p.o.ś.) Instytucja ta zastąpiła funkcjonujące strefy ochronne. De lege lata ani art. 135, ani art. 136 p.o.ś. nie definiują tego pojęcia, a wskazują jedynie, że tworzy się takie obszary dla oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów komunalnych, kompostowni, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko albo z analizy po realizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu (art. 135 ust. 1 p.o.ś.) (w doktrynie i praktyce pojawiła się wątpliwość, czy przyczyny uzasadniające ustalenie obszaru ograniczonego użytkowania mogą wynikać tylko z wymienionych opracowań, czy też mogą być one zastąpione innymi porównywalnymi źródłami informacji. NSA w wyr. z 4.11.2004 r., OSK 1151/04, OSP 2005, Nr 11, poz. 127, stanął na stanowisku, że w procesie tym mogą zostać wykorzystane wszystkie materiały równoważne z przeglądem ekologicznym.</p> <p>Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, organy określają granice obszaru, a także ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów, wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Granice obszaru powinny zostać wyznaczone w sposób precyzyjny i wytyczone na podstawie poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej.</p> <p>Zanieczyszczenie gruntów rolnych, szczególnie usytuowanych wokół zakładów przemysłowych, może wpływać na dotychczasowy sposób zagospodarowania tych gruntów i utrudnia bądź uniemożliwia produkcję rolną. Dla gruntów położonych na obszarach ograniczonego użytkowania istniejących wokół zakładów przemysłowych, a także dla innych gruntów zdewastowanych lub zdegradowanych położonych poza takimi obszarami opracowuje się plany gospodarowania na tych gruntach.</p> <p>Dlatego też w niniejszej sprawie konieczny wydaje się wykonanie przeglądu ekologicznego w celu stwierdzenia lub nie potrzeby utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a więc stwierdzenie, że dla danego obiektu nie jest możliwe dotrzymanie</p>				<p>przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo;</p> <p>c. zakazuje się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów.</p> <p>W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary ograniczonego użytkowania.</p> <p>Konieczność zaś wykonania przeglądu ekologicznego w celu stwierdzenia lub nie potrzeby utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a więc stwierdzenia, że dla danego obiektu nie jest możliwe dotrzymanie określonych standardów jakości środowiska mimo zastosowania dostępnych rozwiązań, to procedura, która w każdym czasie będzie możliwa do wykonania, poza procedurą opracowania m.p.z.p.</p> <p>Ponadto wyjaśnia się, że projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia stosownych organów administracji publicznej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

			określonych standardów jakości środowiska mimo zastosowania dostępnych rozwiązań.				
10.	1.10		Data części tekstowej listopad 2021 a części graficznej listopad 2021, Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia, a prognoza część graficzna lipiec 2021. Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu załączona do odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej Pisma Wójta z dnia 1.12.2021 r. ROŚ-DIT.1431.2.2021 część graficzna została sporządzona w listopadzie 2021 natomiast część tekstowa została sporządzona w sierpniu 2021. Oznacza to, że część tych dokumentów została sporządzona po wszczęciu procedury, o której mowa w art. 17 u.p.z.p.			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, stanowi jedynie stwierdzenie dot. terminów opracowania dokumentów udostępnionych w różnych fazach opracowania projektu planu. Dokumenty sporządzane w ramach procedury sporządzanie projektu planu, są aktualizowane na bieżąco w miarę potrzeb i adekwatnie do etapu opracowania planu.
11.	1.11		W projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia nie jest wykluczona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, co stanowiło naruszenie przepisu art. 73 ust. 3, 3a i 4 Prawa Ochrony Środowiska. Kto o tym zdecydował i dlaczego? Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera następujący zapis: w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Istotną okolicznością jest również nie tylko to, że rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna jedynie pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Natomiast w § 6 pkt 11 projektu MPZP jest zapis, iż „zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi”, jest to niezrozumiały i bardzo nieostry zapis. Ponadto Komendant Powiatowy PSP w Turku zaopiniował negatywnie przedmiotowy projekt (opinia z dnia 4.10.2021 PR H 0761.14.1.2021) z uwagi na brak zapisów wykluczających budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Należy uzupełnić projekt MPZP o taki zapis.			NIE UWZGLĘDNIONA	Uwaga bezzasadna. Zgodnie z § 6. Ust. 11 projektu planu, w granicach obszaru objętego planem: zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Zapis ten jest jednoznaczny, wynikający z przepisów prawa.
12.	1.12		Należy także uzupełnić treść MPZP o kwestię dotyczącą przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, niewystarczający jest zapis ogólny o konieczności uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę(§ 13 ust. 3 pkt.1 c projektu MPZP), jeżeli funkcjonujący system wodociągów nie będzie w stanie zapewnić właściwego ciśnienia wody, czy została przeprowadzona analiza i badania, z których jednoznacznie wynika, że			NIE UWZGLĘDNIONA	Proponowane zapisy regulowane są przez przepisy odrębne i w związku z tym nie zachodzi możliwość i konieczność ich powielania w planie miejscowym. W planie miejscowym nie wprowadza się zapisów regulowanych już przez przepisy powszechnie obowiązujące. Ponadto wyjaśnia się, że projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia stosownych organów administracji publicznej oraz gestorów sieci.

				włączenie nowobudowanego odcinka wodociągu DN 100 do istniejącej sieci zapewni właściwe ciśnienie wody w hydrancie przeciwpożarowym na terenie planowanej inwestycji.				
13.	1.13			<p>W § 6 pkt 8 projektu MPZP jest zapis „w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (oznaczony symbolem I.PU), teren drogi głównej (oznaczonej symbolem od I.KDG) oraz teren drogi dojazdowej (oznaczonej symbolem I.KDD) nie podlegają ochronie akustycznej”. Natomiast w Prognozie oddziaływania na środowisko dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Maria nów-Kolonia - strefa inwestycyjna opracowanej w lipcu I 2021 r. jest zapis; „Negatywne oddziaływanie wynikające ze wzrostu emisji spalin pochodzących z źródeł komunikacyjnych powinno być zminimalizowane przez zieleń wprowadzoną na terenach powierzchni biologicznie-czynnych. Dodatkowo w projekcie planu widnieją zapisy nakazujące „zapewnienie pokrycia zapotrzebowania cieplnego obiektów poprzez stosowanie paliw i technologii ekologicznych”. W związku z tym realizacja projektu planu ograniczy do minimum wpływ na stan powietrza. Należy rozważyć wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej, która będzie stanowić zarówno barierę akustyczną oraz filtrującą i zatrzymującą największe zanieczyszczenia powietrza. Jako barierę akustyczną zieleń powinno się stosować zwłaszcza w miejscach najbliższej położonych zabudowań przeznaczonych do stałego pobytu ludzi zaś ze względu na funkcję oczyszczającą/filtrującą należy sytuować po stronie wschodniej danej inwestycji, ze względu na najczęstsze wiatry zachodnie na terenie gminy”. (...) Obszar objęty projektem planu położony jest przy drodze krajowej nr 83. Narażony jest przez to na wzmożony hałas w obszarze opracowania. Teren projektu planu o symbolu PU ze względu na swoją powierzchnię i dopuszczone funkcje, nie powinien stanowić źródła i lokalizacji obiektów uciążliwych akustycznie dla pozostałych terenów (strona 21 prognozy) Należy usunąć rozbieżności i wprowadzić do projektu MPZP zapisy dotyczące po pierwsze dużo szerszych stref zieleni a po drugie strefy te powinny przebiegać na całej długości od strony zachodniej i południowej . Na stronie 16 tej prognozy jest zapis: „Mając na uwadze uciążliwość związane z ruchem na drogach przy zagospodarowaniu konkretnych terenów położonych wzdłuż szlaków komunikacyjnych, należy w miarę możliwości wyznaczać pasy zieleni izolacyjnej lub zagospodarować tereny na nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi. Kwalifikując teren do zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zastosować -</p>			NIE UWZGLĘDNIONA	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, przedmiotowy teren położony jest w granicach terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej. Teren znajdujący się poza granicami planu również w Studium ma takie samo przeznaczenie. W projekcie planu za zasadne uznano wyznaczenie strefy zieleni od istniejącej zabudowy, by możliwie zmniejszyć uciążliwość. Wyznaczanie dużo szerszej strefy zieleni od terenów o takim samym przeznaczeniu i możliwej uciążliwości jest bezzasadne. Dokumenty planistyczne nie zawierają sprzeczności.</p> <p>Zapisy projektu planu – w obecnym kształcie - wykluczają możliwość wystąpienia jakichkolwiek uciążliwości dla terenów sąsiednich.</p>

				odpowiednie do klasy drogi i stopnia obciążenia ruchem - odległości linii ich zabudowy. Wartości progowe poziomu hałasu od ruchu na drogach w terenach zabudowy mieszkaniowej wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB nie powinny przekraczać wartości określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007 r., nr 120, poz. 826)".				
14.	1.14			Jak należy rozumieć stwierdzenie „Koszt budowy nowoprojektowanej drogi wpłynie pozytywnie na sytuację społeczną, ekonomiczną i gospodarczą oraz <u>poprawi standard życia mieszkańców</u> ”(strona 12 prognozy skutków finansowych uchwalenia planu). Nie można mówić o poprawie standardu życia mieszkańców skoro w Prognozie oddziaływania na środowisko dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia ~ strefa inwestycyjna opracowanej w lipcu I 2021 r., zauważono, że „Najbardziej narażone zostaną gospodarstwa znajdujące się na wschód od ww. terenów gdyż przeważające wiatry na terenie gminy wieją od zachodu. Jednakże ze względu na wymóg stosowania ekologicznych źródeł pozyskiwania ciepła i energii obszary mieszkaniowe znajdujące się w sąsiedztwie terenów P/U nie należą do narażonych na znaczące oddziaływanie tych obszarów. Również wzmożony transport materiałów do i z obszarów produkcyjnych będzie powodował wzrost natężenia hałasu i emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych". Sprzeczność ta oznacza że dokumenty ten nie zostały sporządzone zgodnie z obowiązującą procedurą. Winny być one zaktualizowane.			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest materiałem pomocniczym przy analizie ustaleń planu pod względem finansowym. Jej zapisy dotyczące poprawy standardu życia mieszkańców są oczywiste. Każda nowa wybudowana lub wyremontowana droga poprawi standard życia mieszkańców. Prognoza oddziaływania na środowisko rozstrzyga zaś inne kwestie. Nie ma zatem sprzeczności w tych dokumentach. Ponadto wyjaśnia się, że projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia stosownych organów administracji publicznej.
15.	1.15			Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych. Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest koszt urządzenia terenów publicznych. Niniejsze koszty związane będą z budową drogi gminnej 1.KDD. Według wstępnego kosztorysu sporządzonego przez Urząd Gminy w Kawęczynie i na potrzeby budowy gminnej drogi dojazdowej objętej niniejszym planem oszacowano jej budowę na kwotę ok. 1 563 843 zł. Powyższa kwota zawiera drogę z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą wraz z dokumentacją projektową, (strona 7 prognozy skutków finansowych uchwalenia planu). Na tej samej stronie w pkt 3.5. jest mowa, że „Teren objęty projektem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i w związku z uchwaleniem planu nie zaistnieje konieczność rozbudowy sieci infrastruktury. W związku z wyżej wymienionymi okolicznościami <u>obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej nie występują</u> ". Z drugiej zaś na stronie 23 Prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb miejscowego planu			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest materiałem pomocniczym przy analizie ustaleń planu pod względem finansowym. Prognoza środowiskowa odnosi się do sieci rozdzielczych a nie do sieci ogólnodostępnych. W związku z powyższym zapisy prognozy środowiskowej nie są sprzeczne z zapisami prognozy finansowej. Ponadto wyjaśnia się, że projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia stosownych organów administracji publicznej.

				zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - strefa inwestycyjna opracowana w lipcu I 2021 r.) jest zapis Dla ochrony wód należy ustalić zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej <u>poprzez budowę sieci rozdzielczej od istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami projektu planu</u> . Dlatego występuje sprzeczność w tym zakresie, należy ją wyeliminować.				
16.	1.16			Dlatego w wyniku analizy, stwierdzono, iż zyski wynikające z naliczenia opłaty adiacenckiej nie wystąpią, (strona 9 prognozy skutków finansowych uchwalenia planu), skoro gmina będzie budowała infrastrukturę techniczną w tym drogi.			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest materiałem pomocniczym przy analizie ustaleń planu pod względem finansowym. W ramach tego dokumentu przyjęto założenie, że nie wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu z powodu pobierania ww. opłat. Założono bowiem, możliwość realizacji sieci rozdzielczych przez inwestorów.
17.	1.17			Zgodnie z zapisami Art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę planistyczną ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zaczął obowiązywać. Jest ona naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą planu terenie obszaru objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. (...) W związku z powyższym, przyjęto, że zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej nie wystąpią, (strona 9 prognozy skutków finansowych uchwalenia planu). Kto podjął taką decyzję i dlatego, skoro w wyniku uchwalenia tego planu skoro z pewnością właściciele będą zbywali działki a ich wartość będzie oczywiście dużo większa po uchwaleniu MPZP. Dlatego Gmina nie będzie realizowała swoich dochodów, które jej się należą.			NIE UWZGLĘDNIONA	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, a jedynie zawiera zapytanie. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest materiałem pomocniczym przy analizie ustaleń planu Opłata planistyczna może być pobierana jedynie w okresie pięciu lat od daty obowiązywania planu. W omawianym opracowaniu założono, że w tym okresie nie będzie zachodził na omawianym terenie obrót nieruchomościami. W przypadku gdy taki obrót nieruchomościami będzie występował gmina będzie realizowała swoje obowiązki ustawowe i naliczała stosowne opłaty.
18.	1.18			Dlatego w projekcie MPZP(§ 13 ust. 3 pkt.6 a i b projektu MPZP), przewidziano jako zasadę „ <u>nakaz zasilania</u> za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV" a jako możliwy warunek „dopuszczenie zasilania w energię elektryczną w oparciu o odnawialne źródła energii", skoro w prognozie oddziaływania na środowisko podkreśla się, że na pierwszym miejscu koniecznym jest wymóg stosowania ekologicznych źródeł pozyskiwania ciepła i energii. Dla przykładu zapis na str. 23 prognozy: „Jednakże ze względu na wymóg stosowania ekologicznych źródeł pozyskiwania ciepła i energii obszary mieszkaniowe znajdujące się w sąsiedztwie terenów PU nie należą do narażonych na znaczące oddziaływanie tych obszarów. Również wzmożony transport materiałów do i z obszarów produkcyjnych będzie powodował			NIE UWZGLĘDNIONA	Zgodnie z § 6. Ust. 11 projektu planu, w granicach obszaru objętego planem: 9)zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem wynikających z ustaleń planu inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej; 10)zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko, określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zapisy projektu planu, również te dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu powinny być m.in. w formie: nakazu, zakazu, dopuszczenia.

				wzrost natężenia hałasu i emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. Będzie to także negatywne, długoterminowe jednakże mało znaczące oddziaływanie". Zatem jeżeli nie będą na tym terenie stosowane odnawialne źródła energii, co plan dopuszcza a raczej mówi jak o podstawowej zasadzie, to skutkiem tego będzie, że obszary mieszkaniowe znajdujące się w sąsiedztwie terenów PU będą należeć do narażonych na znaczące oddziaływanie tych obszarów. Takie rozwiązanie jest nie do przyjęcia.				
19.	1.19			<p>Na stronie 28 Prognozy oddziaływania na środowisko jest zapis. „Obszar PU zostanie wprowadzony w miejscu gdzie obecnie funkcja ta nie istnieje. Terenami sąsiadującymi z obszarem PU w większości są obszary rolnicze i zabudowa zagrodowa. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług wprowadzono wysokość maksymalną dla budynków 15,0 m. Nie dopuszcza się wznoszenia budynkowo wysokości przekraczającej wartości nominalne dla omawianego terenu, Ze względu na fakt, iż zabudowa zagrodowa często składa się z budynków, budowli lub obiektów rolniczych o podobnych wysokościach lub nawet przewyższających wysokość 15,0 m dlatego przyjmuje się, że wzniesione budynki na obszarze PU nie zaburzają harmonijności krajobrazu. Zagospodarowanie i zainwestowanie, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu trwale zmieni krajobraz z naturalnego na antropogeniczny i będzie to zmiana trwała i długoterminowa. Zmiana ta nie zaburzy dotychczasowej estetyki i harmonijności krajobrazu"</p> <p>Nie można się zgodzić z proponowaną wysokością budynków do 15 metrów, dlatego nie wyznaczono wysokości budowli i masztów, należy uzupełnić te wartości. Nieprawdziwe jest twierdzenie, że w sąsiedztwie zabudowa zagrodowa składa się z budynków, budowli lub obiektów rolniczych o podobnych wysokościach lub nawet przewyższających wysokość 15,0.</p> <p>Także błędny jest wniosek , że wzniesione budynki na obszarze PU nie zaburzają harmonijności krajobrazu. Jest to gołosłowne twierdzenie, typowe dla tego typu opracowań, z których w zasadzie nic nie wynika.</p> <p>Kolejnym przykładem nic nie znaczących zapisów w prognozie (str. 31) może być zapis : Przyjęte rozwiązania nie zapobiegają zmianie krajobrazu. Krajobraz zmieni się z naturalnego na antropogeniczny. Zmiany krajobrazu są nieuniknione, wynikają z silnej antropopresji na ten teren. Rozwiązania zapobiegają intensywnej, chaotycznej zabudowie i wpłyną na estetykę harmonię nowego krajobrazu. Nie bardzo jest zrozumiałe co autor miał na myśli pisząc: Przyjęte rozwiązania nie zapobiegają zmianie krajobrazu. Zdanie to jest całkowicie nielogiczne, wręcz bez sensu. A dalej jest jeszcze lepiej. Rozwiązania zapobiegają intensywnej, chaotycz-</p>			NIE UWZGLĘDNIONA	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, przedmiotowy teren położony jest w granicach terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej. Dla której studium zawiera następujące zapisy: „Preferowanie zabudowy produkcyjnej (lub usługowej) o następujących parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa produkcyjna (lub usługowa) winna być realizowana na dużych działkach o powierzchniach zapewniających utrzymanie wszystkich ewentualnych uciążliwości w granicach terenu prowadzonej działalności, - średni wskaźnik intensywności zabudowy powinien kształtować się na poziomie ca 0,3 i jednocześnie nie powinien przekraczać wartości 0,6, - zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie inwestycji, - wysokość budynków – do 16 metrów, z możliwością lokalnych przewyższeń w zależności od potrzeb wynikających z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i indywidualnych koncepcji architektonicznych.”. <p>Parametry zabudowy w projekcie planu zostały ustalone w zgodności z wytycznymi Studium w związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.</p>

			<p><u>nej zabudowie</u> i wpłyną na estetykę i harmonię nowego krajobrazu. Na jakiej podstawie to autor przypuszcza, że jeżeli na tym terenie nie powstałaby fabryka to z pewnością bez żadnych decyzji o warunkach zabudowy i to na terenach rolniczych(objętych ochroną) powstałaby chaotyczna i bardzo gęsta zabudowa na dwudziestu domów, dwudziestu obór i stodół. A z pewnością olbrzymia bryła budynku magazynu o wysokości 15 metrów i długości np. 100 m. w sposób harmonijny wpisze się w widok pól uprawnych i lasów. I niewątpliwie taki twór budowlany wraz miejscami parkingowymi nie wpłynie na żadną estetykę krajobrazu. Są to puste bez pokrycia słowa, które to często używa się w tego typu opracowaniach.</p> <p>Rzetelna i zgodna ze sztuką analiza krajobrazowa ma na celu określenie takiej wysokości zabudowy, aby nie była ona widoczna z wybranych miejsc obserwacyjnych. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy zabudowa jest widoczna, ale jej skala i forma nie zaburzają panoramy. Miejscami obserwacyjnymi mogą być historyczne centra miast, miejsca widokowe, drogi i trasy spacerowe, tereny zielone itp. Wyniki analizy powinny być wykorzystane w opracowaniu wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Pojawienie się nowych inwestycji na tym obszarze może mieć wpływ na walory krajobrazowe otoczenia (np. strefa potencjalnej zabudowy wysokościowej). Warto zastanowić się też, czy nie istnieje potrzeba tworzenia nowych stref wysokościowych lub rozszerzenia istniejących. Szczegółowość i dokładność wyników analiz zależne są przede wszystkim od szczegółowości i dokładności danych wejściowych. Lotniczy skaniny laserowy (LiDAR) należy do najbardziej precyzyjnych i najnowocześniejszych technik pomiaru terenu i obiektów terenowych. Warto zwrócić uwagę, że na podstawie przeprowadzanej analizy uzyskujemy wyniki dwójakiego rodzaju. Po pierwsze, wyznaczona zostaje dopuszczalna wysokość zabudowy. Zabudowa ta, jeśli powstanie, nie będzie widoczna z poziomu wybranych punktów widokowych. Po drugie, z każdego miejsca nowej inwestycji nie będzie widać tych punktów widokowych. Ma to szczególne znaczenie w sytuacjach, w których krzyżują się interesy inwestorów dążących do wznoszenia możliwie wysokich budynków z interesami mieszkańców tych budynków, którzy nie chcą widzieć uciążliwej drogi. Z kolei podróżujący drogą chcą zachować szczególne walory krajobrazowe okolicy i zależy im, aby znad okolicznego wzgórza nie wyrastały dachy budynków. Wyniki analizy umożliwiają spełnienie oczekiwań wszystkich stron. W niniejszej sprawie nie dokonano takich analiz.</p>				
20.	1.20		Pismo RDOŚ w Poznaniu z dnia 12.10.2021 roku			NIE	Treść uwagi nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani

				WOO-III.410.630.2021.AM.1. pkt od 1 do 19 Czy zostały w pełni uwzględnione?			UWZGLĘDNIONA	nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany, a jedynie zapytanie. Ponadto wyjaśnia się, że projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia stosownych organów administracji publicznej. Zapisy wskazane w przytoczonych punktach pisma RDOŚ w Poznaniu, zostały rozważone przez organ opracowujący projekt dokumentu i w zakresie uznanym za konieczny skorygowano stosowne zapisy opiniowanych dokumentów.
--	--	--	--	---	--	--	--------------	--

Wyjaśnienia uzupełniające:

1. *Przywołane w niniejszym załączniku zapisy projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu (m.in. numeracja rozdziałów, paragrafów, ustępów i punktów, a także ich redakcja) pochodzą z edycji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.*
2. *Ilekróć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:*
 - *Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kawęczyn,*
 - *planie - należy przez to rozumieć sporządzany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna”*
 - *ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).*

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Kawęczyn rozstrzyga, co następuje:

I. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

1. Wykupy gruntów przeznaczonych na cele publiczne pod drogi publiczne obejmują części terenów o łącznej powierzchni 6 323 m², co przy założeniu kosztu 1m² na poziomie 20 PLN oraz prawdopodobieństwie wykupu wynoszącym blisko 100% daje ~ 126 460 zł.

2. Budowa dróg publicznych obejmuje budowę jezdni, chodników, przyległych parkingów oraz pasów zieleni (za wyjątkiem infrastruktury technicznej). Według wstępnego kosztorysu sporządzonego przez Urząd Gminy w Kawęczynie i na potrzeby budowy gminnej drogi dojazdowej objętej niniejszym planem, oszacowano jej budowę na kwotę ok. 1 563 843 zł.

3. Teren objęty projektem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i w związku z uchwaleniem planu nie zaistnieje konieczność rozbudowy sieci infrastruktury. W związku z wyżej wymienionymi okolicznościami obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej nie wystąpią.

II. Zasady finansowania

Finansowanie inwestycji może być realizowane poprzez:

- a) wydatki z budżetu Gminy Kawęczyn
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy - w ramach, między innymi, dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- c) udział inwestorów zewnętrznych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym wynikających np. z ustawy o drogach publicznych lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania wyżej wymienionych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/298/2022

Rady Gminy Kawęczyn

z dnia 28 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLV/298/2022
RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 28 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna"

Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna", celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w uchwały nr VIII/64/2019 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 30 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna", zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granic terenów zamkniętych;
- 5) obszarów wymagających scalenia nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania, 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.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, to jest:

- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości,
- kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Kawęczyn, przyjętego uchwałą nr XXXV/188/2013 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 10 września 2013 roku, a zmienionego w 2018 r. uchwałą Nr XL/274/2018 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 26 kwietnia 2018 roku.

Teren objęty planem znajduje się w granicach terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej.

Dla planowanego w Studium programu rozwoju terenów produkcji, składów i magazynów uznaje się za konieczne:

- Lokalizację obiektów przy założeniu pełnego poszanowania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- Rozbudowę układu komunikacyjnego dla potrzeb prowadzenia w miarę bezkolizyjnego transportu ciężkiego,
- Rozbudowę podstawowych sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwiązanie problemu odprowadzania ścieków na nowoprojektowanych terenach budowlanych,
- Rygorystyczne przestrzeganie wymogów określonych w ocenach oddziaływaniach na środowisko i decyzjach administracyjnych,
- Możliwość realizacji wyłącznie usług, które nie są zaliczane do grupy usług chronionych akustycznie na podstawie przepisów odrębnych (tj. z wykluczeniem szpitali, domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży),

- Możliwość realizacji wyłącznie usług, które nie są zaliczane do grupy usług chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- Podjęcie działań na rzecz promocji i reklamy gminy w celu zainteresowania potencjalnych inwestorów,

Studium nakazuje preferowanie zabudowy produkcyjnej (lub usługowej) o następujących parametrach:

- zabudowa produkcyjna (lub usługowa) winna być realizowana na dużych działkach o powierzchniach zapewniających utrzymanie wszystkich ewentualnych uciążliwości w granicach terenu prowadzonej działalności,
- średni wskaźnik intensywności zabudowy powinien kształtować się na poziomie ca 0,3 i jednocześnie nie powinien przekraczać wartości 0,6,
- zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie inwestycji, - wysokość budynków – do 16 metrów, z możliwością lokalnych przewyższeń w zależności od potrzeb wynikających z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i indywidualnych koncepcji architektonicznych,
- dachy budynków – dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45o, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 15%.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego przedstawiony jest na załączniku graficznym nr 1 oraz w pliku gml. zawierającym dane przestrzenne.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1. wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w treści uchwały jak również na załączniku Nr 1. Kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wyznaczenie warunków zagospodarowania terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy,

kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów.

2. walorów architektonicznych i krajobrazowych - zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, zasad realizowania elewacji.
3. wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu - określonych w przepisach odrębnych - dla poszczególnych funkcji oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczenie tylko takich przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie w obszarze planu zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
4. projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu ustala także zasady gospodarowania odpadami;
5. wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii; Uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych nakazano stosowanie w przestrzeniach publicznych rozwiązań technicznych zapewniających warunki ustalone w przepisach odrębnych, dla poruszania się osób o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, a także wskazano na konieczność zapewnienia

odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

6. walorów ekonomicznych przestrzeni - zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwi powstanie nowej zabudowy. Jednocześnie, wprowadza zmiany w projektowanym systemie komunikacji drogowej. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Terenami, na których wystąpi wzrost wartości nieruchomości będą tereny przeznaczone pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe;
7. prawa własności - zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
8. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Nadodrzańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa. Organy te pozytywnie opiniowały przedmiotowy projekt planu;
9. potrzeb interesu publicznego - poprzez wyznaczenie w planie dróg publicznych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;
10. potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ustalono zasady zmierzające do rozwoju sieci telekomunikacyjnych, ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji

elektronicznej - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.

W odpowiedzi na opublikowane w na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej, a także w prasie lokalnej, ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu.

Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga. Rozpatrzona została przez Wójta Gminy Kawęczyn Zarządzeniem.

12. zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków. Także na kolejnych etapach sporządzania dokumentu powiadamiano społeczeństwo o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag do projektu planu i sposobie ich rozpatrzenia. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
13. potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy

formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do sporządzanego projektu planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rady Gminy Kawęczyn w dniu 29.09.2017r podjęła Nr XXXIII/226/2017 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rady Gminy Kawęczyn spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) -Plan miejscowy uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie realizacji nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne. Przedmiotowy plan nie zawiera ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności architektonicznej oraz dostępności cyfrowej określonej w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody gminy Kawęczyn, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazała, iż z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna, spowoduje, w perspektywie pięciu lat od uchwalenia planu i przy przyjętych założeniach ujemny bilans zysków i kosztów. Na bilans mają wpływ

szacunkowe zyski z podatków od nieruchomości oraz sprzedaży gruntów gminnych. Koszt budowy nowoprojektowanej drogi wpłynie pozytywnie na sytuację społeczną, ekonomiczną i gospodarczą oraz poprawi standard życia mieszkańców. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Wójt Gminy Kawęczyn., ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski osób fizycznych i prawnych, jednak instytucje uzgadniające i opiniujące przekazywały w formie pisemnej swoje wnioski. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Wnioski uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego. Kierując się złożonymi wnioskami został sporządzony projekt planu nienaruszający ustaleń obowiązującego Studium. Projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w celu zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym terminie odpowiedziały instytucje opiniujące i uzgadniające. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w Biuletynie

Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń oraz w lokalnej prasie. Zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga. Wójt Gminy Kawęczyn Zarządzeniem rozpatrzył złożone uwagi.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Uwarunkowania przestrzenne obszaru objętego planem terenów przyległych mają bardzo korzystną dostępność komunikacyjną co czyni z nich bardzo atrakcyjne tereny inwestycyjne. Do uwarunkowań tych należy dodać również niski stopień zainwestowania oraz dostępność infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, przemysłowej, składowej oraz usługowej. Wprowadzenie planu pozwoli na kontrolowany rozwój terenów inwestycyjnych. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziaływającą negatywnie na stan środowiska i wpływającą pozytywnie na poziom życia mieszkańców dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni. W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zachowania lub zwiększenia walorów przyrodniczych tych terenów. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

Część istniejącego układu drogowego wymaga rozbudowy. Stanowi ona część układu drogowego uzupełniającego, tworząc połączenie z układem drogowym zewnętrznym. Plan wyznacza rezerwy terenów zapewniające możliwość rozbudowy drogi, tym samym umożliwiając i poprawiając obecne rozwiązania komunikacyjne w obrębie terenów dla których stanowi ona obsługę. System transportu, w myśl tej zasady zrównoważonego rozwoju, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie terenów komunikacji oraz zapewnienie możliwości prawidłowego funkcjonowania.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.