

**Projekt**

z dnia 1 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KAWĘCZYN**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”**

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. z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr LIX/376/2022 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 16 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”, 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 roku Uchwałą nr XL/274/2018 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 26 kwietnia 2018 roku oraz zmienionego w 2021 roku Uchwałą nr XLII/287/2021 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 17 grudnia 2021r., Rada Gminy Kawęczyn uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 7,37 ha.

2. Plan dotyczy obszaru położonego w gminie Kawęczyn w miejscowości Milejów, wskazanego w załączniku nr 1 do uchwały nr LIX/376/2022 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 16 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcia niebędące 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.** 1. 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia większym niż 12 stopni;
- 4) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik, łąka kwietna lub rabata bylinowa, o charakterze ekstensywnym, na podłożu zapewniającym naturalną wegetację 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną określoną w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 13) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian poszczególnych budynków na powierzchnię terenu;
- 14) **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;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową i rzemieślniczą nie powodującą przekroczenia standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 17) **zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć zespół dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, położonych na sąsiednich działkach, stykających się ze sobą bocznymi ścianami;
- 18) **zabudowie istniejącej** – rozumie się przez to budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) 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) oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe terenów o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U - 2MN-U**,
  - b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**,
  - c) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**,
  - d) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**,
  - e) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1WS**,
- 5) linie wymiarowe wraz z wartością podaną w metrach.

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

- 1) granica i numer stanowiska archeologicznego;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej występowania stanowiska archeologicznego;
- 3) orientacyjny przebieg granic działek nowowydzielanych;
- 4) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 Turek-Konin-Koło;
- 5) cały obszar planu znajduje się w granicach Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **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 **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:****

- 1) dla zapewnienia ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej występowania stanowiska archeologicznego - oznaczoną na rysunku planu – w której przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, jest stanowisko archeologiczne.
- 2) w przypadku zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowania innych działań przy zabytkach – obowiązuje nakaz przestrzegania przepisów odrębnych;
- 3) w odniesieniu do **zabytków archeologicznych:**
  - a) dla stanowiska archeologicznego - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - b) dla strefy ochrony konserwatorskiej występowania stanowiska archeologicznego - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 7. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **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 uwzględnić ograniczenia określone w przepisach odrębnych, wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) nakazuje się zaopatrywanie w wodę terenów i budynków z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi oraz indywidualne ujęcia;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
- 6) nakazuje się zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy lub budowy nowych rowów melioracyjnych;
- 7) nakazuje się usuwanie odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
- 8) nakazuje się zapewnienie pokrycia zapotrzebowania cieplnego obiektów poprzez stosowanie paliw i technologii ekologicznych;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według klasyfikacji:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (oznaczone symbolami **1MN-U - 2MN-U**) ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) teren drogi lokalnej (oznaczony symbolem od **1KDL**), teren rolnictwa z zakazem zabudowy (oznaczony symbolem **1RN**), teren zieleni naturalnej (oznaczony symbolem **1ZN**), teren wód powierzchniowych śródlądowych (oznaczony symbolem **1WS**), nie podlegają ochronie akustycznej;
- 10) 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;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko, określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

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

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

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

4. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla obiektów o funkcji mieszkaniowej - minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal;
- 2) dla obiektów usługowych - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

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

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

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

**§ 9.** W obszarze objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla nowo wydzielanych działek budowlanych 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: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą parametrów działek geodezyjnych wyznaczonych pod drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy do działek budowlanych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

**§ 10.** 1. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:



- 1) 0% - dla terenów wyznaczonych jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 16 oraz dla terenów oznaczonych symbolem 1RN, 1ZN, 1WS;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U - 2MN-U.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U - 2MN-U**, o podstawowym przeznaczeniu zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi lub pod zabudowę budynkami mieszkalno-usługowymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni, placów zabaw, plenerowych urządzeń rekreacyjnych, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej: budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat i altan.

3. W granicach terenów 1MN-U - 2MN-U dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych.

4. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, nakaz lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych.

5. W zakresie sposobu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub mieszkalno - usługowej, ustala się zakaz lokalizacji budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U - 2MN-U, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

7. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U - 2MN-U – z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń rozdziału 2 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dotyczące budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 2) dotyczące budynków gospodarczych i budynków garażowych oraz wiat i altan:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,
- b) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni.

**§ 12.** 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL** o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy lokalnej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach terenu **1KDL** - 12 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zieleni i obiektów małej architektury.

**§ 13.** 1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**, o podstawowym przeznaczeniu pod o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.

2. Dla terenu 1RN ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej - realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dojeżdż i dojazdów;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.

**§ 14.** Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenie nieurządzone, grunty rolne.

2. Dla terenu 1ZN ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej - realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dojeżdż i dojazdów;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1WS**.

2. Dla terenu 1WS dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

- 1) budowę urządzeń wodnych;

- 2) budowę kładek pieszych na wodami, mostów linowych, urządzeń melioracji wodnych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej o której mowa w planie;
- 3) remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących mostów i przejazdów.

**§ 16.** Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

**§ 17.** W stosunku do istniejącej zabudowy pod warunkiem, że jej użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały, dopuszcza się możliwość:

- a) przebudowy i modernizacji,
- b) rozbudowy, jednak nie więcej niż o 15% powierzchni całkowitej budynku,
- c) nadbudowy do wysokości nie większej niż wskazana dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu.

**§ 18. 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 nieprzekraczalnymi 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,
  - 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. Odprowadzenie wód 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 niskiego i 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 o mocy do 100 kW, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
  - 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**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

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

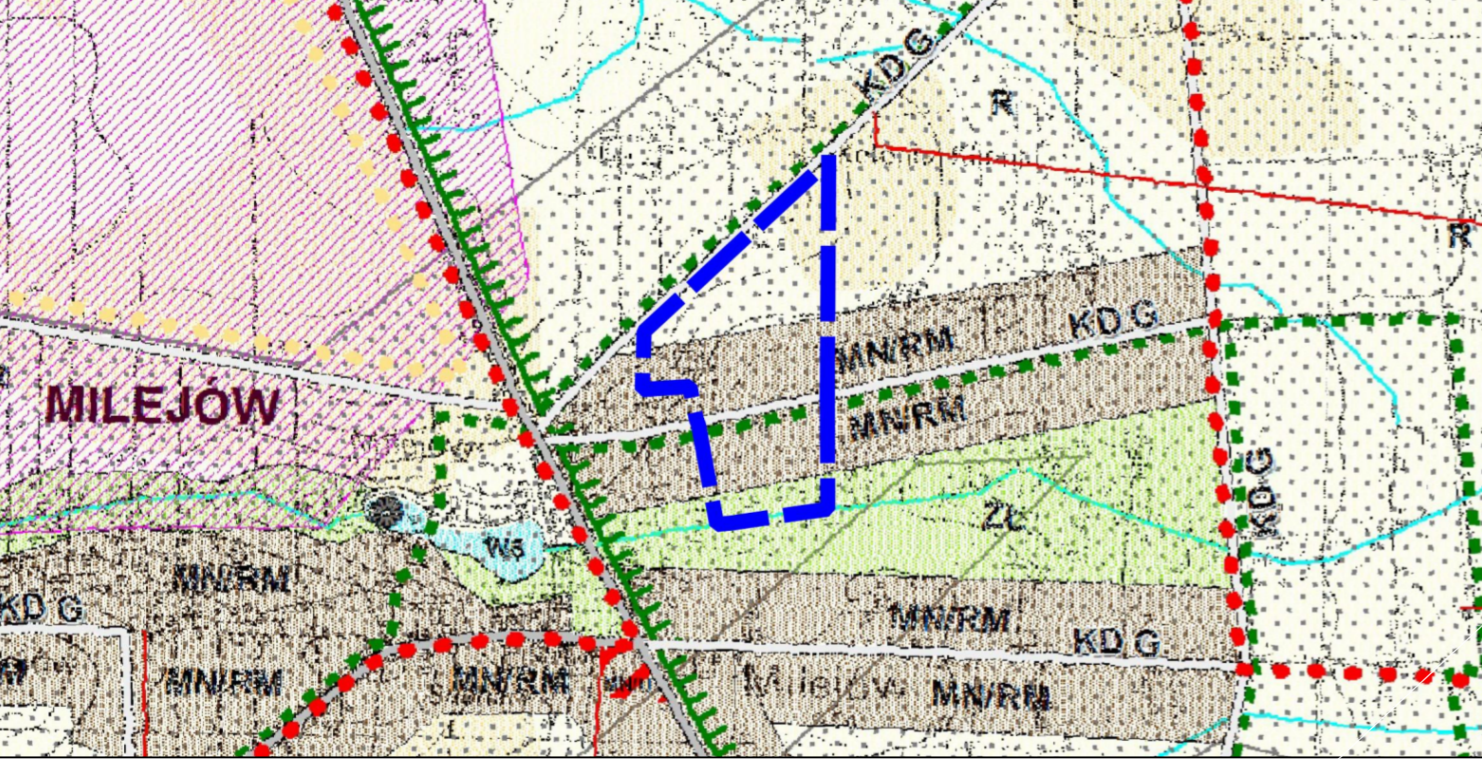
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI MILEJÓW

## SKALA 1:1000

SKALA 0 50 100

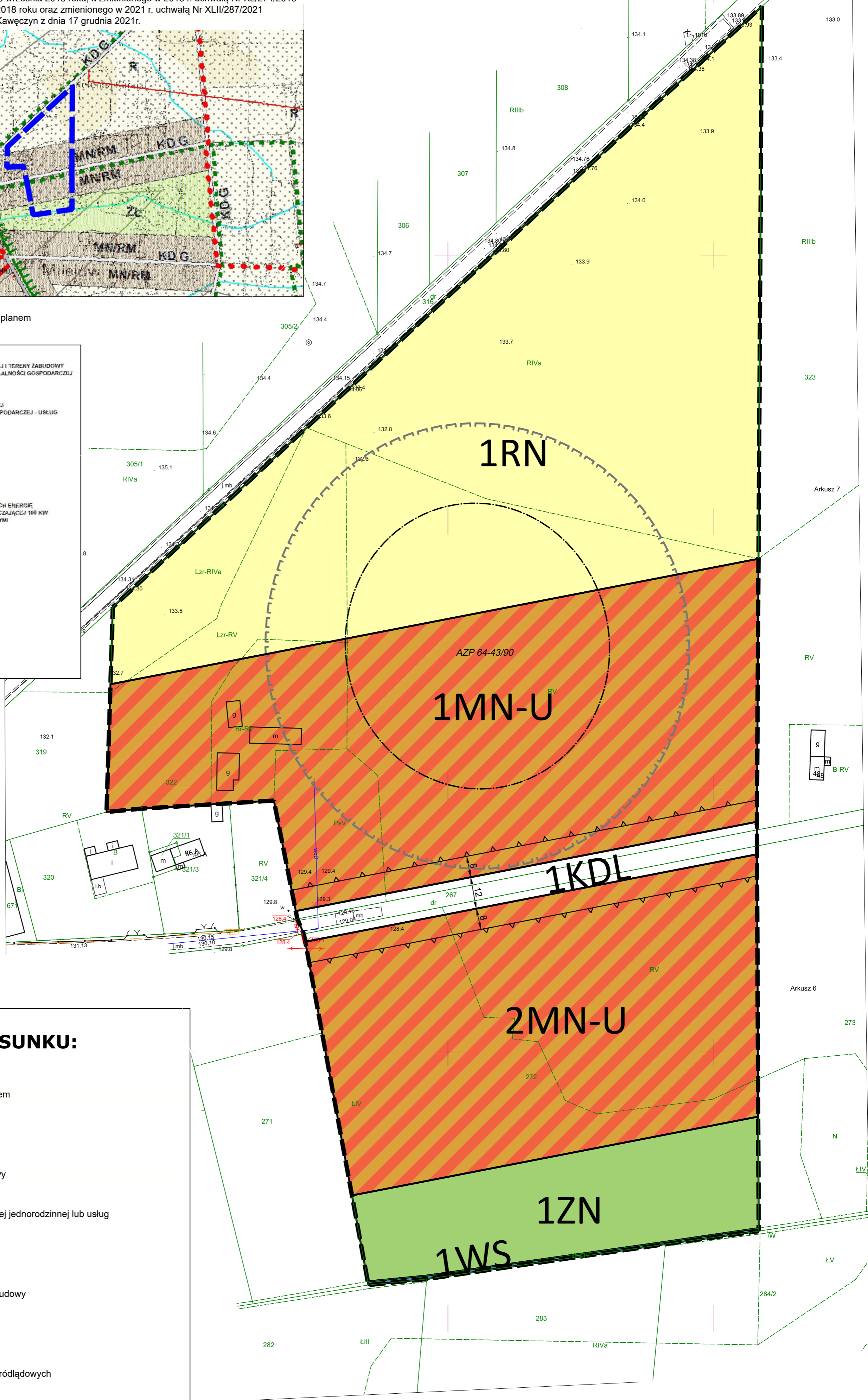
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia ..... 2024 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn przyjętego uchwałą Nr XXXVI/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 oraz zmienionego w 2021 r. uchwałą Nr XLIII/287/2021 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 17 grudnia 2021r.



Granica obszaru objętego planem

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MN/UM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ - USŁUG
R	TERENY ROLNICZE
R	TERENY ROLNICZE GLEBY WYSOKICH KLAS BOWIATYCYJNYCH - III KLASA
ZL	TERENY ŁĄK
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - SIŁOWNIE WIAТРOWE WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU CIEKI WODNE
KOMUNIKACJA	
KD P	DROGI POWIATOWE
KD G	DROGI GMINNE ORAZ POZOSTALE DROGI ZARZĄDZANE PRZEZ GMINĘ
	SZLAKI TURYSTYKI KONNEJ
GMINNE SZLAKI DYDAKTYCZNE	
	PĘTLA KAWĘCZYŃSKA
	SZLAK BOCIANICH GMAZD



### OZNACZENIA NA RYSUNKU:

#### ELEMENTY USTALEŃ PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN-U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL Teren drogi lokalnej
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZN Teren zieleni naturalnej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Wymiarowanie (m)

#### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- granica i numer stanowiska archeologicznego
- strefa ochrony konserwatorskiej występowania stanowiska archeologicznego

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

Sporządzono z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000, zgodnie z licencją nr GEOŚ.6642.1848.2022\_3027\_P wydaną przez Powiat Turecki

SPATIUM PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I ANALIZ Patrycja Piorun-Masłowska ul. Jana Kilińskiego 22, 98-240 Szadek NIP 8291720558 tel. (+48) 608 425 057 e-mail: biuro@spatiumpracownia.pl		
<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI MILEJÓW</b>		
Autorzy opracowania:	projektant: inż. Patrycja Piorun-Masłowska - uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)	skala 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI  
MILEJÓW**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 16.11.2023r. – 08.12.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 04.12.2023r.

Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 26.12.2023r..

W okresie wyłożenia projektu planu, jak i w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu/obwieszczeniu od dnia zakończenia okresu wyłożenia, żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

W związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia.....2024 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Kawęczyn rozstrzyga, co następuje:

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

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie uporządkowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejących dróg, w ramach przekształceń. Pozwoli to również w pełni zaktywizować zainwestowane tereny, znajdujące się w jego granicach. Do zadań własnych gminy związanych z realizacją ustaleń planu należy przebudowa drogi publicznej lokalnej 1KDL (ok. 170 mb).

### **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  
.....  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia ..... 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY KAWĘCZYN**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”**

**Podstawa podjęcia uchwały.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – zwaną dalej ustawą - w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przedkładam projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w uchwale nr LIX/376/2022 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 16 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”, 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) 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 oraz zmienionego w 2021 r. Uchwałą nr XLII/287/2021 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 17 grudnia 2021r.

Obszar objęty planem obejmuje:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem możliwości prowadzenia działalności gospodarczej (MN/RM),
- Tereny rolnicze,
- Tereny łąk.

Zgodnie z treścią Studium: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem możliwości prowadzenia działalności gospodarczej (MN/RM) – realizowana przez indywidualnych inwestorów, w wyznaczonych pasach zabudowy, we wszystkich wsiach gminy, z dopuszczeniem lokalizacji towarzyszących nieuciążliwych usług i nieuciążliwej drobnej wytwórczości (przez nieuciążliwe usługi oraz nieuciążliwą drobną wytwórczość – możliwe do zlokalizowania na tym terenie - rozumie się takie przedsięwzięcia, których uciążliwości nie wykraczają poza teren prowadzonej działalności

usługowej oraz nie są one zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko),

Dla planowanego w Studium programu mieszkaniowego uznaje się za konieczne:

- 1) Objęcie ochroną krajobrazu wiejskiego wsi poprzez zachowanie ciągów, charakteru i skali zabudowy,
- 2) Preferowanie na terenach Kawęczyna i na terenie Kowali Pańskich, rozwoju zwartych układów osadniczych, umożliwiających racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej,
- 3) Scalanie rozproszonej zabudowy zagrodowej poprzez uzupełnienia plombowe,
- 4) Rozbudowę układu komunikacyjnego dla potrzeb ustalonego w Studium programu budownictwa skoncentrowanego,
- 5) Rozbudowę podstawowych sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwiązanie problemu odprowadzania ścieków na nowoprojektowanych terenach budowlanych,
- 6) Rozwój usług podstawowych we wszystkich miejscowościach gminy, a przede wszystkim na terenach budownictwa skoncentrowanego,
- 7) Preferowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o następujących parametrach:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna winna być realizowana na dużych działkach o powierzchni min 500m<sup>2</sup>, - średni wskaźnik intensywności zabudowy powinien kształtować się na poziomie ca 0,25 i jednocześnie nie powinien przekraczać wartości 0,5,
  - zapewnienie minimum dwóch miejsc postojowych dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, - zapewnienie jednego miejsca postojowego dla jednego mieszkania w budynku mieszkalnym o więcej niż jednym mieszkaniu,
  - wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 12 metrów,
  - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45o,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – min. 25%,

Ponadto, tereny gminy Kawęczyn są zróżnicowane, przyjmując kryterium przydatności gleb dla potrzeb rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Krajobraz rolniczy wzbogacają rozrzucone w różnych częściach gminy zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Są one ważnym elementem ekologicznym i krajobrazowym.

Wpływają przede wszystkim na układ wiejących wiatrów - co wpływa na zmniejszenie erozji wietrznej gleb, przeciwdziałają przesuszaniu gleb – co ogranicza proces stepowienia, jak również umożliwiają rozwój licznych gatunków fauny i flory – co powoduje, że są ostoją zwierząt, w tym w szczególności ptactwa, jak również stwarzają możliwości ich przemieszczania się.

W Studium uznaje się za celowe:

- Ochronę najbardziej przydatnych rolniczo gleb klas II-IV, poprzez ograniczenie ich zabudowy,
- Dążenie do maksymalnego ograniczenia realizacji zabudowy na gruntach pochodzenia organicznego,
- Optymalne wykorzystanie możliwości produkcyjnych gleb,
- Zaspakajanie zmieniających się potrzeb rynku, poprzez stosowanie nowych odmian roślin,
- Dostosowanie rozwoju produkcji do skali przewidywanego popytu,
- Podnoszenie produktywności gleb poprzez okresowe ich wapnowanie,
- Rozwój drobnego przetwórstwa, umożliwiającego częściowe przetworzenie nadprodukcji płodów rolnych,
- Rozwój zaplecza technicznego dla potrzeb przechowywania wyprodukowanych płodów rolnych,
- Wykorzystanie szansy jaką stwarza bliskość „Giełdy Kaliskiej”,
- Rozpowszechnianie idei agroturystyki, szczególnie w sąsiedztwie kompleksów leśnych,
- Propagowanie idei rolnictwa ekologicznego,
- Rozwój infrastruktury około rolniczej (usługi, doradztwo rolnicze),
- Ochronę, uzupełnianie i wzbogacanie pasów zieleni śródpolnej, przede wszystkim wzdłuż rowów, cieków i dróg, jako czynnika zapobiegającego erozji wietrznej gleb,
- Ochronę ekosystemów trawiastych, przede wszystkim w dolinach rzecznych, jako integralnej części rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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.

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 zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi lub pod zabudowę budynkami mieszkalno-usługowymi.
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 nie wpłynęła żadna uwaga.
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 Uchwałę 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 Rada 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 2022 r. poz. 2240.) -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, 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 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 wpłynął 1 wniosek osób fizycznych i prawnych, ponadto

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 nie wpłynęła żadna uwaga.

### **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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wprowadzenie planu pozwoli na kontrolowany rozwój terenów mieszkaniowych. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziałującą 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.**