

UCHWAŁA NR XXIX/279/2017
RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 22 listopada 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków” w części dotyczącej działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami, zwanego dalej „zmianą planu”.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawiono na rysunku zmiany planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem zmiany planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku zmiany planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 4) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) kondygnacji podziemnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - b) oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 15,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub budynków usługowych wolno stojących,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 – maksymalna 0,9,
- f) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10,0 m,
- g) geometrię dachu:
 - dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - pokrycie dachu materiałem: dachówką, gontem, łupkiem, blachą lub innym materiałem szlachetnym,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barwy: grafitowej, szarej, antracytowej, brązowej i czerwonej i ich pochodnych,
- i) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 700 m²,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 16 ust. 1,
- k) lokalizację stanowisk postojowych na działce budowlanej zajmowanej przez budynki, dla nowych i rozbudowywanych budynków w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny lub 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- l) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację miejsca postojowego w garażu.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **P/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 15,
- b) lokalizację budynków produkcyjnych lub budynków usługowych,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 – maksymalna 1,5,
- f) wysokość zabudowy: do 17,0m,
- g) geometria dachu: dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barwy: grafitowej, szarej, antracytowej, brązowej i czerwonej i ich pochodnych,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 16 ust. 1,
- j) lokalizację stanowisk postojowych na działce budowlanej zajmowanej przez budynki, dla nowych lub rozbudowywanych budynków w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków związanych z funkcją usługową lub produkcyjną z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, magazynowych i gospodarczych,
- k) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków i obiektów towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, remont, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków lub części istniejących budynków nieprzekraczających ustalonej na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i remont części istniejących budynków wykraczających poza ustaloną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linię zabudowy z zachowaniem ich dotychczasowych gabarytów,
 - d) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie terenu, zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w zmianie planu;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy części istniejących budynków wykraczających poza ustaloną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZI**:

1) ustala się:

- a) wprowadzenie wielopiętrowej zieleni, utworzonej z rzędów drzew, zakrzewień i pnączy z dużym udziałem gatunków roślin zimozielonych,
- b) lokalizację zieleni w sposób niekolidujący z urządzeniami nadziemnymi i podziemnymi infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zapisów § 15;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc postojowych,
- b) lokalizacji budynków i budowli,
- c) utwardzenia terenu.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) fragment drogi, pod poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza opracowaniem zmiany planu o parametrach drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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 ustala się ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Zbiornik rzeki Prośny nr 311” w obrębie utworów czwartorzędowych, zaliczanego do obszarów najwyższej ochrony, monitorowanego w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń, ochronę wód podziemnych zgodnie z zapisami zmiany planu i przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy:

1) ustala się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,

- b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
- c) w przypadku skablowania lub likwidacji sieci elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia lit. b,
- d) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących urządzeń melioracji szczegółowej – urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) wszelkie projektowane na terenach objętych zmianą planu, stałe lub tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

2) dopuszcza się:

- a) zmniejszenie pasa technologicznego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) skablowanie lub likwidację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- c) w przypadku kolizji planowanej zabudowy bądź zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracji szczegółowej – urządzeniami drenarskim przebudowę istniejących urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów w zakresie ruchu samochodowego z terenu przyległego - drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych – z sieci wodociągowej,
- d) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych – z sieci wodociągowej lub istniejącego indywidualnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia odpowiednio do potrzeb,
- g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie zgodnie zobowiązującym w gminie Żelazków regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych oraz ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewozić do gminnej oczyszczalni ścieków lub do przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- k) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacyjnych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **P/U** zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZI** – na teren własny,

m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe albo z odnawialnych źródeł energii;

2) dopuszcza się:

- a) budowę nowej infrastruktury sieciowej średniego napięcia SN 15kV lub niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej,
- b) usytuowanie urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, przed linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu,
- c) odprowadzanie wód opadowych do istniejącego rowu melioracyjnego znajdującego się poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Uchyla się w części uchwałę Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków” w części dotyczącej działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków.

§ 19. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566):

- 1) dla terenów P/U - 30%;
- 2) dla terenów MN/U – 10%;
- 3) dla terenów ZI, KDW – 1% .

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/279/2017

Rady Gminy Żelazków

z dnia 22 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 159/2,
159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb
Kokanin, gmina Żelazków**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) Rada Gminy w Żelazkowie rozstrzyga co następuje:

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 31 sierpnia do 21 września 2017 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu tj. do 6 października 2017 r., nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/279/2017

Rady Gminy Żelazków

z dnia 22 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.) Rada Gminy w Żelazkowie stwierdza, że zgodnie z co następuje:

1. Obszar objęty zmianą planu w odniesieniu do poprzedniego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakłada przeznaczenia pod drogi nowych terenów.

2. Część obszaru objętego zmianą planu oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem P/U jest w pełni uzbrojona i nie wymaga inwestycji gminnych w zakresie nowych elementów infrastruktury technicznej. Pozostała część obszaru objętego zmianą planu oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem MN/U wymaga jedynie wykonanie przyłączy na koszt inwestora, na warunkach gestora sieci.

3. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych (będącą integralną częścią dokumentacji planistycznej) nie zakłada się wydatków związanych z infrastrukturą techniczną należących do zadań własnych gminy.