

**Uchwała Nr VI/25/2003
Rady Gminy Żelazków
z dnia 30.01.2003 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Żelazków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; z późn. zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78; z późn. zm.) uchwała się co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Żelazków -zwany dalej planem - obejmuje obszary ustalone na rysunku planu wykonanym na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:1000.

2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XXXVI II/297/2002 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 maja 2002 r.

3. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1. obejmuje "planszę nr 1- Pólko" i "planszę nr 2 - Helenów" i jest integralną częścią uchwały.

§ 2.1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie nowych terenów dla lokalizacji zabudowy: mieszkaniowej i usługowej na działce nr ewid. 10 w Pólku.

2. Ustalenia planu obejmują:

1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

2/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

3/ lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

4/ zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

5/tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów,

6/ stawki procentowe służące określeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz inne warunki i zasady w zależności od potrzeb.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

1/ tereny zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących - oznaczone na rysunku planu symbolem „MNU”

2/ tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku planu symbolem „MR”.

3 tereny upraw polowych - oznaczone na rysunku planu symbolem „RP”.

4 linia elektroenergetyczna niskiego napięcia - oznaczona na rysunku planu symbolem „enn”

5 wodociąg - oznaczony na rysunku planu symbolem „kw”.

§ 4. Następujące ustalenia graficzne rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1/ granice opracowania planu.

2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,

3 linie zabudowy nieprzekraczalne,

4 zwymiarowane odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających.

§ 5.1. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1/ powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, nie zabudowaną, i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,

2/ usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi typu: handel, gastronomia, rzemiosło usługowe itp. realizowane przez prywatnych inwestorów na własny koszt,

- 3/ powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki pod budynkami, tarasami, zewnętrznymi schodami, pochylniami, zadaszeniami, utwardzonymi placami, jezdniami i chodnikami,
- 4/ linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy: balkony, wykusze, przybudówki i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 1.5m,
- 5/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania obiektu budowlanego w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej w rozumieniu definicji zawartej w pkt. 3,
- 6/ istniejących elementach lub istniejącym stanie zagospodarowania (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w. w. w dniu wejścia w życie planu,
- 7/ ściekach - należą przez to rozumieć wody zużyte do celów bytowych i gospodarczych, ciekłe odpady zwierzęce, wody pochodzące z opadów atmosferycznych i powstające w efekcie wykonywania czynności eksploatacyjnych i porządkowych, jak: zmywanie placów manewrowych, składowych, dróg i podjazdów,
- 8/ proekologicznych rozwiązaniach technologicznych - należy przez to rozumieć technologie odpowiadające warunkom ustalonym w przepisach szczególnych, odrębnych i Polskich Normach.
- 9/ infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć:
 - a/ linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.
 - b/ przewody kanalizacyjne nie służące do odwodnienia drogi, gazowe i wodociągowe,
 - c/ urządzenia wodnych melioracji.
- 10/ przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego).

ROZDZIAŁ 2

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

DZIAŁ I

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

CZĘŚĆ I

ZASADY OGÓLNE

§ 6.1. Ustala się zasadę utrzymania i ochrony istniejącej zieleni oraz powiększenia jej zasobów w ramach zagospodarowywania nowych terenów.

2. Nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających uciążliwości wywołane w okresie budowy, w okresie prowadzonej działalności gospodarczej i po ewentualnym jej zaniechaniu oraz w sytuacjach awaryjnych, do wielkości nie przekraczających poziomu określonego w planie, przepisami szczególnymi, odrębnymi i Polskimi Normami.

3. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 2 zalicza się:

- 1/ transport odpadów i materiałów niebezpiecznych,
- 2/ zanieczyszczenie gruntu i wód,
- 3/ zanieczyszczenie powietrza (dymy, gazy, pyły),
- 4/ hałas (drgania, wibracje),
- 5/ zagrożenie wybuchowe i pożarowe.

4. Przy zabudowie na gruntach o wysokiej klasie bonitacyjnej nakazuje się zdjęcie wierzchniej warstwy gleby w celu wykorzystania dla celów rekultywacji obszarów zdegradowanych.

§ 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „MNU” dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez drogi oraz pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu (rozumianego jako równoważny poziom dźwięku A określony w decybelach dB) - definiują przepisy szczególne.

§ 8. Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1/ obowiązek dokonania uzgodnienia dokumentacji projektowych w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych.
- 2/ zapewnienie realizowanym obiektom budowlanym dostatecznej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie zobowiązującymi przepisami szczególnymi i Polskimi Normami.

CZĘŚĆ II

WODY GRUNTOWE I GRUNTY

§. 9. Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:

1. W przypadku istnienia sieci drenarskiej jej przebudowę w sposób gwarantujący dalsze funkcjonowanie przy czym:
1/ obowiązek ten spoczywa na właścicielach nieruchomości,
2/ projekt budowlany przebudowy sieci, o której mowa w pkt. 1. należy uzgodnić z Gminną Spółką Wodną w Żelazkowie.

2 Dopuszczalność odprowadzania oczyszczonych ścieków deszczowych i sanitarnych do gruntu pod warunkiem spełnienia warunków:

1/ sprecyzowanych w projekcie technologii oczyszczania i odprowadzania ścieków, uwzględniającym: a/ istniejące warunki hydrogeologiczne,

b/ obowiązujące warunki określone przepisami szczególnymi i odrębnymi, 2/ bez wykorzystania do tego celu istniejącej sieci drenarskiej.

3. Zlecenie i sfinansowanie projektu technologii oczyszczania i odprowadzania ścieków, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1. jest obowiązkiem inwestora.

4. Dopuszczalność gromadzenia ścieków sanitarnych w indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiornikach zbudowanych na własnym terenie i wywożenia ich przez wyspecjalizowaną firmę do czasu zbudowania kanalizacji umożliwiającej ich odprowadzanie. Docelowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej.

5. Segregację i usuwanie odpadów - wytwarzanych w wyniku bytowania lub prowadzonej działalności gospodarczej - przez wyspecjalizowanych odbiorców odpadów, na koszt właścicieli nieruchomości, na których te odpady są wytwarzane.

CZĘŚĆ III POWIETRZE ATMOSFERYCZNE

§ 10. Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego: 1/ wytwarzanie energii cieplnej dla celów ogrzewczych i technologicznych w obiektach budowlanych związanych z działalnością produkcyjną lub usługową, na bazie prądu elektrycznego, paliw płynnych i gazu. 2/ wyposażenie budynków mieszkalnych w instalacje centralnego ogrzewania lub innego rodzaju urządzenia ogrzewcze, nie będące piecami pokojowymi i trzonami kuchennymi.

DZIAŁ II ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW CZĘŚĆ I

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§. 11 Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych do zainwestowania z istniejącego układu dróg, który tworzą:

1/ droga powiatowa o jezdni utwardzonej we wsi Helenów.

2/ droga o jezdni gruntowej we wsi Pólko .

§. 12 Ustala się jako zasadę obsługi w zakresie energii elektrycznej podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej - a w szczególności:

1/ zasilanie odbiorców z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

2/ przebudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych przez właściwy zakład energetyczny,

3/ możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

§. 13 Ustala się -jako ogólną zasadę - zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów gminnych:

§ 14. Ustala się wytwarzanie energii cieplnej dla celów bytowych i ogrzewczych w budynkach mieszkalnych i usługowych - we wbudowanych lokalnych źródłach, na bazie paliw lub nośników ekologicznych:

1 / gazu bezprzewodowego,

2/ oleju opałowego nisko-siarkowego.

3/ energii elektrycznej.

§ 15. Ustala się w zakresie telekomunikacji:

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.

2. Możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.

CZĘŚĆ II OBIEKTY BUDOWLANE

- § 16.1 Dla obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych obowiązuje ogólna zasada ukształtowania form architektonicznych (w tym urbanistyki) dostosowanych do otaczającej zabudowy i krajobrazu.
2. Dla budynków ustala się wysokość maksymalną 2 kondygnacje z zastrzeżeniem ustaleń ust.3.
 3. Dopuszcza się wysokość 3 kondygnacji, jeżeli druga i trzecia kondygnacja znajduje się na poddaszu. •

ROZDZIAŁ 3

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

CZĘŚĆ I TEREN W PÓLKU

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „**MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH**” ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:	zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa towarzysząca o funkcji gospodarczej, garaże, ogrody przydomowe.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	usługi komercyjne
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 50 %.
2/ Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 50%.
SI Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynek mieszkalny - 3 kondygnacyjny w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze. b/ zabudowę towarzyszącą - 1 kondygnacyjną.
AI Wielkości działki budowlanej:	1947 m ²
5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 20°
6/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu istniejącej drogi
7/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów własnych na terenie działki.
8/ Linia zabudowy:	nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7.5 m od linii rozgraniczającej z terenem istniejącej drogi
9/ Ogrodzenia:	ażurowe o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
10 Infrastruktura techniczna:	1/ możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej po zbudowaniu linii zasilającej n. n. na warunkach określonych przez dysponenta sieci. 2/ możliwość podłączenia do wodociągu gminnego po zbudowaniu rurociągu zasilającego na warunkach określonych przez dysponenta sieci. 3/ odprowadzanie ścieków bytowych po zbudowaniu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Skarszewie, 4/ obowiązek gromadzenia ścieków bytowych w szczelnym zbiorniku i wywożenie ich przez wyspecjalizowaną firmę do czasu zbudowania kanalizacji. 5/ dopuszczalność zagospodarowania ścieków w sposób i na warunkach, o których mowa w § 9

CZĘŚĆ II TEREN WE WSI HELENÓW

§ 18 Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**MR - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**” ustala się: ^ ^

1. Przeznaczenie podstawowe:	budownictwo zagrodowe
2. Przeznaczenie uzupełniające:	usługi związane z rolnictwem.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 50 % powierzchni terenu.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami	maksymalnie 30% powierzchni terenu.

kubaturowymi:	
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynek mieszkalny - 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca -1 kondygnacja.
4/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 20°
5/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu istniejącej drogi
6/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie wszelkich pojazdów na terenie działki.
7/ Linie zabudowy:	dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: a/ 6,0 m od granicy z terenem istniejącej drogi, b/ 10,0 m od granicy po stronie wschodniej
8/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.8 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową.
9/ Infrastruktura techniczna:	1/ podłączenie do istniejącej sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w § 12, 13, 15. 2/ prowadzenie gospodarki ściekowej według zasad ustalonych w § 9.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Ustala się zgodnie z art. 10. ust.3. art. 36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

1. W wysokości 10% w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „MNU”.
2. W wysokości 5 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MR”.

§ 20.1. Dołącza się do planu dokument zatytułowany: „Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków, teren we wsi Pólko i Helenów województwo wielkopolskie”.

2. Dołącza się do planu zbiór dokumentów zatytułowany „Dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne”.

§ 21. Zobowiązuje się Wójta Gminy Żelazków do przekazania kopii uchwalonego planu Wojewodzie Wielkopolskiemu. Staroście Kaliskiemu oraz Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

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