

**Uchwała Nr XVII/91/04
Rady Gminy w Żelazkowie
z dnia 29 stycznia 2004 roku**

w sprawie: uchwalenia "zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków - wieś Dębe"

na podstawie: art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 roku Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 Nr 80, poz.717) oraz art. 18. ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek nr 33/1, 33/2, 78, 82 i 398 oraz części działek nr 2, 3, 4 i 30 położonych w miejscowości Dębe gmina Żelazków zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XLI/344/2002 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 20 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków we wsi Dębe.
3. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:10000 stanowiący załącznik nr 1 i rysunek w skali 1 : 5000 stanowiący załącznik nr 1a do niniejszej uchwały.
4. Niniejsza uchwała zawiera ustalenia planu zwane dalej przepisami.

**Rozdział 2
Ustalenia ogólne**

§2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 81,4611 ha położony we wsi Dębe, oznaczony w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków symbolem RP (tereny upraw rolnych i ogrodnictwa).
2. Zmienia się częściowo dotychczasowe przeznaczenie gruntów wymienionych w §2 ust.1 **na** grunty budowlane pod lokalizację przemysłu, składów i usług.

§3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach do planu jest:

1. Rozwiązanie problemów w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej wynikającej z istniejącego i projektowanego zainwestowania terenu.
2. Ochrona interesów lokalnych w zakresie mieszkalnictwa, przemysłu, składów oraz szeroko pojętych usług i komunikacji oraz ochrony środowiska.
3. Minimalizacja konfliktów przestrzennych i optymalizacja korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i mieszkańców wsi Dębe, a w szczególności właścicieli gruntów i działek objętych niniejszym planem.

§4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy o funkcji przemysłowej, składowej i usługowej oraz zainwestowania towarzyszącego, wyszczególnione w przepisach szczegółowych.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest również określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz zasad uzbrojenia terenu.

§5.

1. Ustala się, że wtórny podział działek na obszarze wymienionym w §1, który nastąpi w czasie opracowania planu lub w trakcie realizacji ustaleń niniejszej uchwały podlega ustaleniom niniejszego planu w zakresie przestrzennym określonym granicami zatwierdzenia planu.
2. Ustala się dla terenów położonych w granicach zatwierdzenia planu podstawowe przeznaczenie funkcjonalne w postaci:
1/ tereny przemysłu, składów i usług (aktywizacji gospodarczej) oznaczone na rysunku planu symbolami „AG”; Ustala się również przeznaczenie terenu dla funkcji służących przeznaczeniu podstawowemu, mianowicie: 2/ tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem "1E"; 3/ tereny tras i urządzeń komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami "KDw, KDp i KDg".
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego stosowania.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania /zatwierdzenia/ planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) wartości wymiarowe linii rozgraniczających pasy drogowe, szerokości jezdni oraz usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 5) przebieg linii rozgraniczających, o których mowa w pkt 2 może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowoprojektowanej do ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 5,0 m;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowanie terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §6 ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu i infrastruktury, o których mowa w §7 i §9.

§7.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

- 1) Zaopatrzenie w wodę przewidziane jest z wodociągu wiejskiego w miejscowości Dębe na warunkach określonych przez jego dysponenta. Trasy sieci zasilających projektowaną zabudowę przewidziane są w ciągach dróg dojazdowych;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzenia ścieków - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ustala się możliwość budowania szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych zgodnie z prawem budowlanym i wywozu tychże ścieków do gminnej oczyszczalni przez koncesjonowanych przewoźników;
- 3) ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych odprowadzone będą docelowo do ogólnej kanalizacji deszczowej /do czasu wybudowania tejsze ścieki opadowe i roztopowe spływające z powierzchni utwardzonych po wstępnym podczyszczeniu odprowadzane będą do rowu otwartego/;
- 4) zasilanie zespołów zabudowy mieszkaniowej w energię elektryczną będzie miało miejsce na warunkach określonych przez Rejonowy Zakład Energetyczny w Kaliszu. Na części działek nr 3 i 78 projektuje się 2 stacje transformatorowe zasilające przedmiotowy zespół zabudowy - przewidywane zapotrzebowanie na moc elektryczną - 2500 kW.
W południowej części projektowanych terenów aktywizacji gospodarczej przebiega linia energetyczna 110 kV, dla której ustala się teren wolny od zabudowy po 14,5 m od rzutu skrajnych przewodów.
- 5) wody opadowe z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych na poszczególnych działkach odprowadzane będą do gruntu w granicach działki;

- 6) ustala się doprowadzenie uzbrojenia /wody, utylizację odpadów stałych oraz energii elektrycznej i gazu/ w sposób gwarantujący zachowanie obowiązujących przepisów i norm z zakresu ochrony środowiska;
- 7) odprowadzenie ścieków (opadowych, technologicznych i socjalnych) do kanalizacji gminnej po spełnieniu wymogów określonych przez zarządcę sieci;
- 8) podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą programy i projekty branżowe.

§8.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje zakaz:

- 1) gromadzenie ścieków bytowych i technologicznych w sposób zagrażający ochronie gruntów i wód podziemnych;
- 2) stosowania do celów grzewczych paliw stałych;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej mogącej negatywnie wpłynąć na stan środowiska przyrodniczego.

Na terenach objętych planem zakazuje się ponadto lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych terenów;
- 2) ferm hodowlanych;
- 3) realizacji zabudowy substandardowej i tymczasowej.

§9.

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące obowiązki:

1. ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowę w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi;
2. wszelkie prace ziemne na terenie objętym planem wymagają zezwolenia w Delegaturze Służby Ochrony Zabytków w Kaliszu;
3. dla całego terenu AGI i AG3, przed podziałem na działki, ustala się obowiązek sporządzenia projektu układu komunikacyjnego, wskazującego sposób połączenia z drogami publicznymi z uwzględnieniem ograniczonej dostępności do drogi wojewódzkiej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§10.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu "AGI, AG2, AG3 i AG4" ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację przemysłu, składów i usług.

2. Ustala się następujące zasady zainwestowania na wyznaczonych terenach:

- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne oraz drogi publiczne i wewnętrzne;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 3) zakaz realizacji budynków wysokich i wysokościowych o wysokości powyżej 12,5 m;
- 4) maksymalną wysokość budynków usługowych i biurowych - 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) możliwość stosowania wszelkich rozwiązań dachów, w tym kombinacji dachów płaskich i pochyłych, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu - min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi;
- 7) minimalną powierzchnię zieleni (terenu biologicznie czynnego) - 40% powierzchni działki;
- 8) obowiązek nasadzeń szpalerów drzew i krzewów o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wzdłuż przyszłych granic działek zgonie z rysunkiem planu;
- 9) obowiązek urządzania terenów zieleni, w tym zieleni izolacyjnej, równoległe z oddawanymi do eksploatacji budynkami;
- 10) ogrodzenia od strony ulic i dróg dojazdowych, ażurowe w minimum 60%;
- 11) możliwość realizacji ogrodzeń pełnych na granicy działek, w szczególności pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu o wysokości potrzebnej dla ograniczenia ewentualnych uciążliwości funkcji sąsiednich;
- 12) zakaz budowy zjazdów bezpośrednich na drogę wojewódzką

§11.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „IE1” i „IE2” przeznaczony jest pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych.
2. Istniejąca stacja transformatorowa może podlegać wszelkim robotom budowlanym uzasadnionym potrzebami eksploatacyjnymi i modernizacyjnymi.

§12.

1. Ustala się obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: "01KDw, 02KDp i KDg" z przeznaczeniem gruntów pod ulice: zbiorczą, lokalną i ulice dojazdowe.
2. Ustala się linie rozgraniczające:
 - droga wojewódzka 01KDw- minimum 25,0 m
 - droga powiatowa 02KDp- minimum 20,0 m
 - droga gminna 03 KDg - minimum 10,0 m.Chodniki prowadzone dwustronnie.
3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 2 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Rozdział 4 Postanowienia szczególne

§13.

Ustala się, zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „AG”-20%.

§14.

Ustala się przeznaczenie na cele nierolnicze 65,1995 ha gruntów rolnych, zgodnie z wnioskiem rolnym.

§15.

1. Wprowadza się załącznik nr 2 do niniejszej uchwały obejmujący wykaz gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze (nie publikowany).
2. Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały obejmuje opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nie publikowany).
3. Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały obejmuje prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (nie publikowany).

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§16.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków zatwierdzony uchwałą Nr III/15/88 Rady Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 29 grudnia 1988 r. (Dz.Urz. Województwa Kaliskiego Nr 7 poz. 63) w części objętej ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków -wieś Dębe, przyjętego niniejszą uchwałą.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§18.

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