

Uchwała Nr XXII/113/04
Rady Gminy w Żelazkowie
z dnia 25 czerwca 2004 roku

w sprawie: uchwalenia "miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej we wsi Czartki"

na podstawie: na podstawie art 20 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 X marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ustaw\ z dnia 3 lutego 199? roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16. poz. 7'4 z późniejszymi zmianami) uchwała sic. co następuje:

Rozdział 1 Przepisy
wprowadzające

§1.

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Czartki gmina Żelazków', zwany dalej planem.
- 2 Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Rady Gminy Żelazków nr VIII/30/2003 z dnia 17 marca 2003 roku oraz uchwałą Rady Gminy Żelazków nr XIV/67/2003 z dnia 24 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Czartki.
3. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 4 Niniejsza uchwała zawiera ustalenia planu zwane dalej przepisami.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§2.

Ustalenia planu obejmują:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
- 6) stawki procentowe służące określeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- 7) inne warunki i zasady w zależności od potrzeb

§3.

- 1 Celem regulacji zawartych w ustaleniach do planu jest:
 - 1/ rozwiązywanie problemów w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej wynikającej z istniejącego i projektowanego zainwestowania terenu.
 - 2/ ochrona interesów lokalnych w zakresie mieszkalnictwa, usług i komunikacji oraz ochrony środowiska.
 - 3/ minimalizacja konfliktów przestrzennych i optymalizacja korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i mieszkańców wsi Czartki. a w szczególności właścicieli gruntów i działek objętych niniejszym planem.

2. Ustala się dla terenów położonych w granicach zatwierdzenia planu podstawowe przeznaczenie funkcjonalne w postaci:

1/ tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolami

„MN”;

2/ tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem „US”;

Ustala się również przeznaczenie terenu dla funkcji służących przeznaczeniu podstawowemu, mianowicie:

3/ tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „IF”;

4/ tereny tras i urządzeń komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDp, KDg i KD”.

§4.

Ilekróć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1. 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);
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
3. linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej najbliżej 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 1,5 m;
4. 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;
5. istniejących elementach lub istniejącym stanie zagospodarowania (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan wyżej wymienionych w dniu wejścia w życie planu;
6. ściekach - należy przez to rozumieć wody zużyte do celów bytowych i gospodarczych, ciekłe odchody zwierzęce, wody pochodzące z odpadów atmosferycznych i powstające w efekcie wykonywania czynności eksploatacyjnych i porządkowych, jak: zmywanie placów manewrowych, składowych, dróg i podjazdów;
7. proekologicznych rozwiązaniach technologicznych - należy przez to rozumieć technologie odpowiadające warunkom ustalonym w przepisach szczególnych, odrębnych i Polskich Normach.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Ochrona środowiska przyrodniczego

§5.

1. Nakazuje się zastosowanie proekologicznych 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.
2. Do uciążliwości, o których mowa w ust 1 zalicza się:
 - 1) transport odpadów i materiałów niebezpiecznych,
 - 2) zanieczyszczenie gruntów i wód,
 - 3) zanieczyszczenie powietrza (dymy, gazy, pyły)
 - 4) hałas (drgania, wibracje),
 - 5) zagrożenie wybuchowe i pożarowe.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu

oddziaływania na środowisko ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- 4 Ewentualne uciążliwości związane z prowadzoną działalnością nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.
5. Zakazuje się przekształcania naturalnej rzeźby terenu działki.

§6.

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

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci wodociągowej,
2. Gromadzenie ścieków sanitarnych w indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiornikach i wywożenie ich do gminnej oczyszczalni ścieków przez wyspecjalizowaną firmę do czasu wybudowania lokalnej kanalizacji sanitarnej,
3. Odprowadzanie oczyszczonych ścieków deszczowych do gruntu we własnym zakresie do czasu wybudowania lokalnej kanalizacji deszczowej.
4. gromadzenie Stałych odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach i zlecenie ich usuwania wyspecjalizowanemu odbiorcy odpadów,
5. dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi.

§7.

Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego: zaleca się wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i technologicznych w obiektach budowlanych na bazie prądu elektrycznego, paliw płynnych i gazu

§8.

Uciążliwości dla środowiska związane z hałasem nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§9.

Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg gminnych oznaczonych na planie symbolem KDg i KD za pośrednictwem drogi powiatowej KDp.

§10.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie energii elektrycznej:

1. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących urządzeń energetycznych.
2. budowa nowej stacji transformatorowej.
- 3 przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną szacuje się na 800 KW , 4. ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych na koszt inwestora.

§11.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i p. pożarowych z istniejącego wodociągu.
2. zaopatrzenie w wodę dla innych, nie wymienionych w pkt.1 celów na warunkach określonych przez dysponenta wodociągu wiejskiego.

§12.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

1. przyłącza telefoniczne należy realizować na podstawie warunków technicznych wydanych przez Telekomunikację Polska S.A.
- 2 dopuszcza się możliwość korzystania z usługi innych operatorów telekomunikacji

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu "MN1, MN2, MN3 i MN4" ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo rodzinne o charakterze jednorodinnym, o intensywności zabudowy netto poniżej 0,35, z możliwością lokalizacji wbudowanych usług handlu i gastronomii..
2. Ustala się następujące zasady zainwestowania na wyznaczonych terenach mieszkaniowych:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa o charakterze jednorodinnym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych, wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych o formie nawiązującej do budynku mieszkalnego;
 - 3) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu oraz prawem budowlanym;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe wykorzystanie poddasza - kalenica dachu do 11 m.n.t.;
 - 5) dostosowanie brył budynków do otoczenia i lokalnych tradycji, dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci 25° - 45° z tolerancją 10%;
 - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 15% powierzchni działki;
 - 7) ustala się maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych poza zabudową kubaturową do 15% powierzchni działki;
 - 8) co najmniej 70% powierzchni działki powinno być wykorzystane na urządzenie zieleni o charakterze ogrodowo - rekreacyjnym;
 - 9) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek lub zmianę podziału pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów prawa budowlanego;
 - 10) ogrodzenie działki o wysokości maksymalnej 1.5 - 2,2 m należy realizować jako ażurowe od strony drogi publicznej, a ewentualnie pełne od strony sąsiada.

§14.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „US” przeznaczony jest pod lokalizację funkcji sportowych i rekreacyjnych charakterze terenowym.
2. W istniejącej strefie bezpieczeństwa (pas o szerokości 30 m) wzdłuż rurociągu paliwowego obowiązuje całkowity zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych.

§15.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1E1” przeznaczony jest pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych.
2. Istniejąca stacja transformatorowa może podlegać wszelkim robotom budowlanym uzasadnionym potrzebami eksploatacyjnymi i modernizacyjnymi.

§ 16.

1. Ustala się obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: „KD1, KD2 i KD3 oraz KDg i KDp” z przeznaczeniem gruntów pod drogi: zbiorczą, lokalną i drogi dojazdowe. 2 Ustala się linie rozgraniczające:
 - droga powiatowa KDp - minimum 20,0 m (14)
 - droga gminna - minimum 10.0 m
 - drogi dojazdowe KD1, KD2 i KD3 - 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

§17.

Ustala się, zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1/ w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN” - 10%.

2/ w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „US” - 0%.

3/ w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „KD” - 5%.

§18.

Ustala się przeznaczenie na cele nierolnicze 6,3355 ha gruntów rolnych, zgodnie z wnioskiem rolnym.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§20.

Zobowiązuje się Wójta Gminy Żelazków do:

1 przechowywania oryginałów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 2. przekazania Staroście Powiatu Kaliskiego kopii uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków we wsi Czartki.

§21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.