

**UCHWAŁA NR XXXVI/187/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 28 marca 2013 r.

w sprawie : uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków w m.Biernatki obręb geodezyjny Florentyna dz. nr 31/6

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647) oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” przyjętym uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 roku, zmienionego uchwałami Nr XXXIII/194/05 z dnia 16 września 2005 roku, Nr XXXIX/200/09 z dnia 13 listopada 2009 roku oraz Nr XXXVI/186/13 z dnia 28 marca 2013 roku, Rada Gminy Żelazków uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków w m. Biernatki obręb geodezyjny Florentyna dz. nr 31/6” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/75/11 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków w m. Biernatki obręb geodezyjny Florentyna dz. nr 31/6**” - plan obejmuje obszar określony w tytule uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, w granicach określonych w § 1;

- 3) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) Terenie – należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 6) Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominującym na danym terenie;
- 8) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 9) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej;
- 10) Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) Istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu;
- 12) Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki;
- 13) Obiektach służących celom publicznym - należy przez to rozumieć obiekty określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny istniejącej zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego;
- 2) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się odległości usytuowania nowych obiektów budowlanych od drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy drodze publicznej w odległości mniejszej niż określona na rysunku planu – za zgodą zarządcy drogi;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, wielkoformatowych o charakterze tablicy (billboard), z wyłączeniem terenów, na których dopuszcza się zabudowę usługową.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu przyjmuje się poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone na planie symbolami MN i RM klasyfikują się pod względem akustycznym pod tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny oznaczone symbolami MN/U i U pod tereny zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowo – usługowe.

2. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) podłączenie obiektów do zbiorczej kanalizacji, gdy występują odpowiednie warunki techniczne;
- 2) dopuszczenie, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- 4) utrzymanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień;
- 5) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, z zastosowaniem zbiórki selektywnej i utrzymaniem urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi wymogami sanitarnymi;
- 6) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwiania w specjalistycznych instalacjach;

- 7) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w łącznej ilości:
- a) 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
 - c) 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
- 8) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonany odkryciu.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu do terenów przestrzeni publicznych;
- 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej jako zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w §7 ust. 1 dopuszcza się wyposażenie w urządzenia zwiększające atrakcyjność terenu dla potrzeb rekreacji – elementy małej architektury, urządzenia zabawowe dla dzieci, terenowe urządzenia sportowe, stosownie do potrzeb.

Rozdział 6.

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość scaleń i wtórnych podziałów terenu, wymagając - w przypadku ich przeprowadzenia - wydzielenia dróg wewnętrznych o parametrach umożliwiających właściwą obsługę terenu.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II - ustalenia szczegółowe.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 10. 1. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1-5, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

- 2. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 11. Ustala się obsługę obszaru objętego planem w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się, jeżeli uzasadnia to stan techniczny, adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącym uzbrojeniem. W przypadku kolizji należy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować istniejące uzbrojenie

staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

- 3) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) projektowane zainwestowanie winno być obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci według technicznych warunków zasilania wydawanych przez zarządców infrastruktury technicznej;
- 5) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, jako podziemne;
- 6) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 8) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 9) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącze na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej bądź do odbiornika naturalnego po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń;
- 10) wprowadza się całkowity zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntów i cieków wodnych, z dopuszczeniem rozproszania wód opadowych po terenie działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MN**, **RM** i **MN/U**, pod warunkiem, iż wody opadowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich;
- 11) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 13) dopuszcza się skablowanie linii niskiego i średniego napięcia;
- 14) nakazuje się wydzielenie pasa terenu ochronnego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV – 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 15) w pasie terenu ochronnego zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
- 16) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną; dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 18) w przypadku realizacji obiektów o wysokości 50m npt i większej należy zawiadomić Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 19) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych itp.;
- 20) w zakresie sieci gazowych:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
 - b) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,

- c) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,
 - d) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - e) zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę;
- 21) zagospodarowanie odpadów - w sposób ściśle zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsc odzysku i unieszkodliwiania).

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustala się tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-2MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, wiaty, garaże) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej drogi);
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych, wysokość - do 6 m;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych;
- 7) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 8) na terenie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków;
- 9) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad :
 - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
 - b) każda działka powinna mieć kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej projektowanych budynków,
 - c) powierzchnia min. 800m²
 - d) szerokość frontu min. 24m,
 - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 75° - 90°

- 12) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,35;
- 13) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki;
- 14) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 15) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórnego przetworzenia;
- 16) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 17) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką.

§ 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, wiaty) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy);
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako budynki wolnostojące;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych
- 4) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych lub usługowych, wysokość – do 6 m;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45° ;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych;
- 8) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 9) na terenie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków;
- 10) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 11) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad :
 - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
 - b) każda działka powinna mieć kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej projektowanych budynków,
 - c) powierzchnia min. 1000m²,
 - d) szerokość frontu min. 26m,
 - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 75° - 90° ;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,15 do 0,45;

- 14) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki;
- 15) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 16) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórznego przetworzenia;
- 17) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 18) utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką.

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę usługową;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, wiaty) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (8,0 od linii rozgraniczającej ulicy);
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków usługowych;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45° ;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych;
- 7) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 8) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 9) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad :
 - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
 - b) każda działka powinna mieć kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej projektowanych budynków,
 - c) powierzchnia min. 1000m²,
 - d) szerokość frontu min. 26m,
 - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 75° - 90°
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,2 do 0,8;
- 12) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki;
- 13) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu
- 14) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórznego przetworzenia;

- 15) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 16) nawierzchnię miejsc parkingowych należy urządzić jako nieprzepuszczalną, wyposażoną w system odprowadzania ścieków deszczowych z odpowiednimi urządzeniami oczyszczającymi, zapobiegającymi zanieczyszczeniu środowiska wodno – gruntowego substancjami ropopochodnymi;
- 17) utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką.

§ 15. 1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **RM**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością odbudowy, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz podziału na nowe działki budowlane;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,4;
- 4) powierzchnię zabudowy działki maks. 25%;
- 5) pozostawienie min. 45% powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wysokość zabudowy zagrodowej – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- 7) wysokość zabudowy zagrodowej licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 8) wysokości budynku gospodarczego, inwentarskiego i garażowego - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczalne rodzaje dachów - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°
- 10) parametry zabudowy określone w ust. 3 (pkt 1-8) dotyczą budynków nowych oraz istniejących – nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych;
- 11) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, ciepłej);
- 12) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórznego przetworzenia;
- 14) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej; dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie oraz wybór rodzaju oczyszczalni;
- 15) składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;
- 16) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki;
- 17) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej.

§ 16. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga wewnętrzna, jednojezdniowa, dwupasmowa
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, szerokość jezdni - 5,5 m;
- 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym

- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 6) możliwość lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 18. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN - 5%**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U - 5%**;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **U - 7%**;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **RM - 0%**;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW - 0%**.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków

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