

**UCHWAŁA NR XIII/123/2016
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb
Florentyna, gmina Żelazków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zmianami), Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żelazków (Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków " w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rada Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rada Gminy Żelazków o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, w tym kondygnacji podziemnych, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynek się znajduje;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Jożef Leśny

- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
- tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 6) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **zieleni naturalnej** - rozumie się przez to zieleń nieurządzoną, tj. krzewy, drzewa, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**,
- 2) tereny komunikacji:
 - a) drogi publicznej, dojazdowej oznaczony symbolem: **KD-D**,
 - b) dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych nie związanych z przeznaczeniem danego terenu,
 - b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) ogrodzeń pełnych o przesłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,
 - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m,
 - d) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 a) i b).

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

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu,
 - b) zachowanie istniejących drzew na terenach komunikacji, o ile nie są sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - e) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi, w szczególności żużlem,
 - f) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Jożef Leśny

- g) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Żelazków regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą odprowadzane do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków.
 - k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie we własnym zakresie przez inwestora do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - l) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi
 - m) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) 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 charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo odnawialne źródła energii;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

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 terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN :

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,9,
- f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 10,0 m
- do okapu dla budynku mieszkalnego z dachem skośnym - do 5,0 m,
- do górnej krawędzi gzymsu lub attyki dla budynku mieszkalnego z dachem płaskim – do 7,0m,
- pozostałych budynków - 1 kondygnacja nadziemna tj. do 5,0 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 12,0m,

g) geometria dachu:

- dach stromy, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° dla wszystkich budynków, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Jożef Leśny

- dach płaski o kącie nachylenia do 12° 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:

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
- pokrycie dachu materiałem dachówką, gontem, łupkiem, blachą lub innym materiałem szlachetnym,
- ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw grafitowej, szarej, antracytowej brązowej i czerwonej (i ich pochodnych),

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną

j) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;

k) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 5;

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6 i 7,

2) dopuszcza się:

a) okalizację jednego wolno stojącego: budynku garażowego lub budynku gospodarczego, lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,

b) lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy działek sąsiednich,

c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,

d) mniejszą szerokość frontu działki niż 20,0m dla działek wydzielanych na zakończeniu dróg wewnętrznych (nawrotce).

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

2) fragment drogi – poszerzenie drogi zlokalizowanej poza opracowaniem planu o parametrach drogi klasy dojazdowej;

3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8,0 m,

2) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW lokalizację placu do zawracania;

3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi publiczne: KD-D – dojazdowa,

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

- 2) drogi wewnętrzne: KDW,
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów w zakresie ruchu samochodowego z terenów przyległych dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW lub drogi publicznej KD-D;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 dodatkowe miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w przypadku zlokalizowania usług na terenie MN,
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 36 m²,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych,
- b) usytuowanie urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, przed liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami:

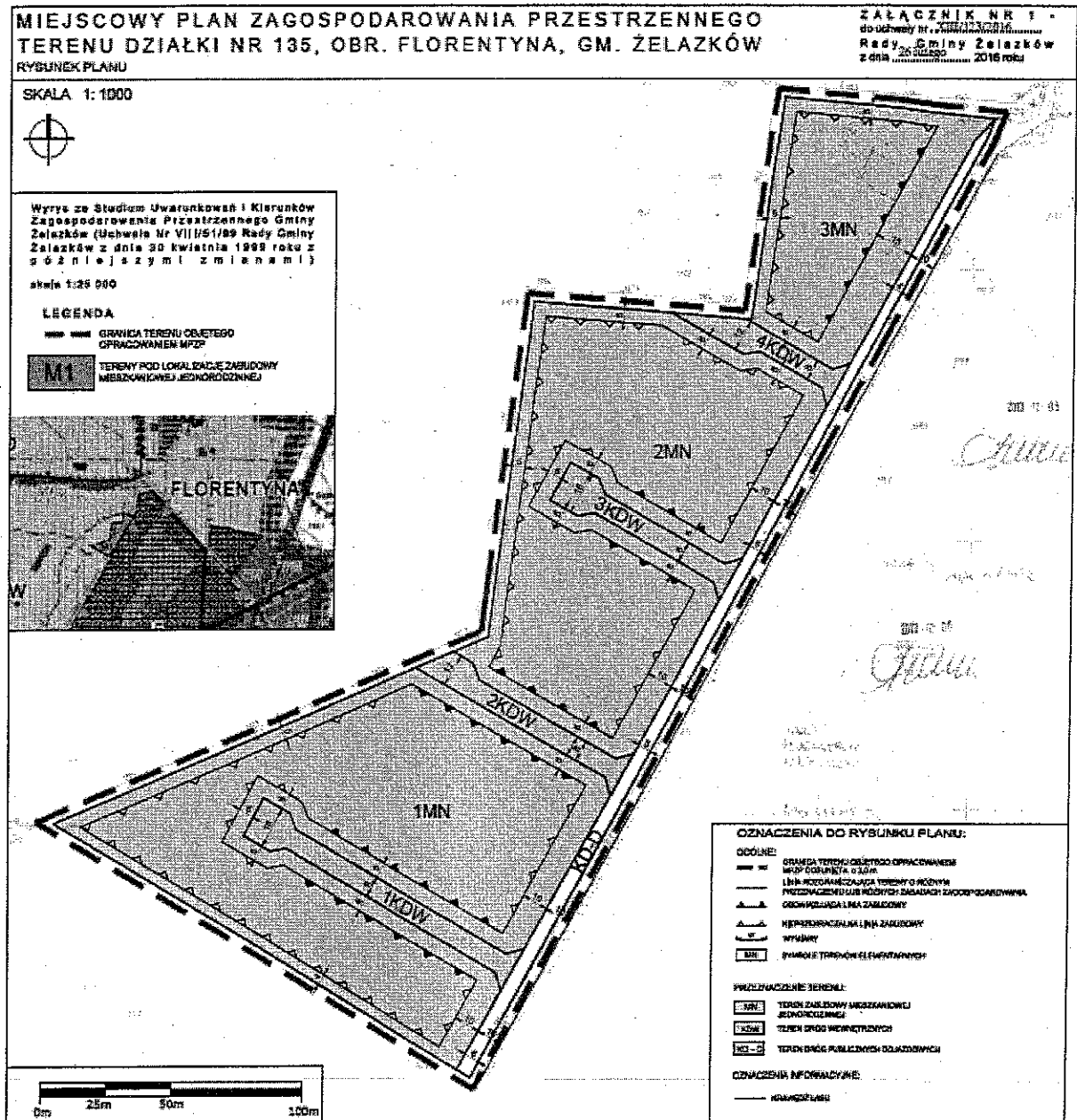
- 1) dla terenów MN - 10 %,
- 2) dla terenów komunikacji dróg wewnętrznych – 5 %,
- 3) dla terenów komunikacji dróg publicznych – 0 %,

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Janusz Leśny

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/123/2016
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 lutego 2016 r.



Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Jożef Leśny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/123/2016

Rady Gminy Żelazków

z dnia 26 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2014r. do 27 października 2014 roku. Uwagi można było składać do dnia 4 listopada 2014 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków. Plan miejscowy został przyjęty uchwałą nr IX/80/2015 Rady Gminy Żelazków z dnia 17 września 2015r., jednak Wojewoda Wielkopolski Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 21 października 2015r. znak. KN-I.4131.1.352.2015.18 orzekł nieważność ww. uchwały ze względu na niedochowanie terminu ustawowego zbierania uwag. W związku z powyższym wyniknęła konieczność ponowienia procedury od etapu wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2015r. do 23 grudnia 2015 roku. Uwagi można było składać do dnia 8 stycznia 2016 r.

§ 2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków. W związku z czym Rada Gminy Żelazków nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/123/2016

Rady Gminy Żelazków

z dnia 26 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.) Rada Gminy Żelazków rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi publicznej i tereny dróg wewnętrznych wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada poszerzenie na niewielkim fragmencie drogi gminnej, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie.

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XIII/123/2016

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 26 lutego 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków.

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,88 ha w miejscowości Florentyna, w skład którego wchodzi teren działki nr 135 otoczony od strony wschodniej drogą gminną i lasem, od strony południowej polami, od strony zachodniej i północnej rowem melioracyjnym. W granicach opracowania znajdują się tereny uprawne.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLII/227/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 7 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków. Uchwalenie planu miejscowego wynika z woli całościowego zaprojektowania nowego przeznaczenia terenów obecnie rolniczych pod funkcję mieszkaniową.
3. W obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków z 2014 r., obszar opracowania znajduje się on na terenach oznaczonych symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity ze zm.), Rada Gminy Żelazków stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999r., z późniejszymi zmianami.
5. Projekt planu nie wymagał uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków”

W „Prognozie oddziaływania na środowisko” wykazano, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w znacznym stopniu negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu. i nie będzie oddziaływać na obszar Natura 2000.

W „Prognozie skutków finansowych” określono potencjalne koszty i zyski uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków, które w efekcie wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Przeprowadzona powyżej analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Józef Leszy

- zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 23 października 2013r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 15 listopada 2013r.,
- b) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2014r. do 27 października 2014 roku, terminie dyskusji publicznej w dniu 1 października 2014r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 4 listopada 2014r.
- c) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2015r. do 23 grudnia 2015 roku, terminie dyskusji publicznej w dniu 2 grudnia 2015r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 8 stycznia 2016r.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynął żaden wniosek osoby prywatnej. Natomiast wpłynęło 18 pism od instytucji, z czego 9 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podejmowano ustaleń, ze względu na brak terenów chronionych. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. rozszerzenie terenu przeznaczanego pod cel publiczny jakim jest teren gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej. Wskazana lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ma uzasadnienie, ze względu na bliskie sąsiedztwo zabudowań wsi Florentyna oraz istniejący układ drogowy stanowiący połączenie drogi gminnej, przebiegającej wzdłuż granicy planu, z drogami powiatowymi we wsi Florentyna. Przy drodze powiatowej poza obszarem opracowania, w odległości ok. 450 m znajduje się przystanek autobusowy PKS, co sprawia że teren ten posiada dostępność komunikacji zbiorową. Jednocześnie w projektowanej drodze dojazdowej ustalono sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, co umożliwia wydzielenie z części chodnika lub ścieżki rowerowej, natomiast w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków” wynikało z wniosku właściciela terenu przedstawionego

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Jożef Leśny

Wójtowi Gminy Żelazków, w sprawie zarówno zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków z 1999r. z późn. zm. i sporządzenia planu miejscowego. Wniosek ten był uwzględniony w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy opracowanej na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)” opracowanej w 2010r. i stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/24/11 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 stycznia 2011r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z przeprowadzonych analiz wyniknęło, że jest konieczność uruchamiania poprzez zmianę Studium... terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co już ma miejsce na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Obszar opracowania zaczął już być zabudowywany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym dla terenu działki nr geod. 135, obr. Florentyna opracowano taką zmianę Studium, która została przyjęta uchwałą nr LII/281/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2014r. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków jest zgodny z ww. zmianą Studium i tym samym wynika z ww. analiz.

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków”. Plan zakłada poszerzenie na drogi gminnej, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz jej utrzymanie, natomiast zapisane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wymaga w znacznym stopniu rozbudowy gminnej sieci infrastruktury technicznej.
13. Wójt Gminy Żelazków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Żelazków projekt uchwały z uzasadnieniem i z załącznikami:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków ze zmianami w skali 1:25 000;
 - 2) załącznik Nr 2 –rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych.
15. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny