

Uchwała Nr XXXVI/346/2018
Rady Gminy Żelazków
z dnia 28 czerwca 2018r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994, ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), Rada Gminy Żelazków uchwała, co następuje:

§1

Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/258/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków, zmienionej uchwałą nr XXIX/280/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 22 listopada 2017r. uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami, zwaną dalej zmianą studium.

§2

Zmiana studium dotyczy terenu obejmującego działki nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków w gminie Żelazków. Granice obszaru objętego zmianą Studium przedstawiono na rysunkach stanowiącym załączniki graficzne, do niniejszej uchwały, będących jej integralną częścią.

§3

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – ujednociony tekst studium pt.: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. wielkopolskie”;
- 2) załącznik nr 2a – ujednociony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Instrumenty Polityki Rozwoju Przestrzennego”;
- 3) załącznik nr 2b – ujednociony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”;
- 4) załącznik nr 2c – ujednociony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego”;

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

5) załącznik nr 2d – ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Kwalifikacja Terenów Dla Funkcji Nierolniczych”;

6) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

§4

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Josef Leśny

PROJEKT ZMIANY 2018

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ŻELAZKÓW NR

(wprowadzona Uchwałą Nr XXXVI/346/2018 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 czerwca 2018 r w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków)

Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych, tereny dla mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 17,3 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem U/P w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego, w tym zakład karny, zakład produkcyjny dla osadzonych, zabudowę administracyjno – socjalną. Lokalizację oraz szczegółowy zakres zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.

Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

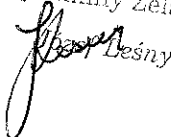
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem U/P ustala się realizację zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.

Teren zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, w tym składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych, powinny stanowić jeden teren inwestycyjny.

W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 20,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy zakładu karnego oraz ze względów obronności i bezpieczeństwa.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków


Postulowana wysokość obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, nie powinna przekraczać 15,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń, wynikających ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż 20m.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 25%.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno się określić zasady ochrony środowiska na obszarze krajobrazu chronionego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”. Jednocześnie należy uwzględnić położenie obszaru opracowania przy granicy z obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina rzeki Swędrni”.

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie źródeł energii odnawialnej.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Józef Leśny

Teren zmiany Studium zawiera się w całości w obszarze zasobów dóbr kultury – miejsce lokalizacji stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji AZP 66-40 wraz ze strefą ochrony stanowisk archeologicznego. W związku z tym, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą Studium, inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymogi dotyczące ochrony zabytków archeologicznych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze Studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostację 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać się do układu podstawowego zaprojektowanego dla danej części gminy Żelazków.

Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu oraz uzgodnić z zarządcą drogi.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze objętym zmianą Studium ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z docelowymi funkcjami terenu.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego. Natomiast na obszarze objętym opracowaniem projektowana jest

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
J. Lesny

lokalizacja Zakładu Karnego wraz z halą produkcyjną w ramach rządowego programu „Praca dla więźniów”.

- 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.
- 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.
- 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
- 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.
- 13. Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
- 15. Obszary zdegradowane.**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.
- 16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.
- 17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.**

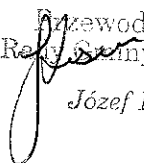
Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Janusz Leśny

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Dębe, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym jakim jest budowa Zakładu Karnego. Niniejsze opracowanie uwzględnia wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno- przestrzennych.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Józef Leśny