

**UCHWAŁA NR XXXVI/347/2018**  
**RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 r. z późn. zm.), zwany dalej „planem”.


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

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków" w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady 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) **dachu płaskim** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12;
- 2) **dachu stromym** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45;
- 3) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 4) **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: do 3,0 m,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 3,0m;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **strefie zieleni** - rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 7) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków  
 Józef Leśny

- 8) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych oznaczony symbolem: **U/P**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: **WS**;
- 4) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**.

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

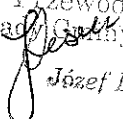
- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
  - b) urządzeń reklamowych typu LED,
  - c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki oraz granic przylegających do dróg publicznych, z wyłączeniem terenu U/P,
  - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni nie większej niż 5m<sup>2</sup>,
  - d) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 2,2m.

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

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) nakaz stosowania systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) nakaz w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenu oznaczonego symbolem U/P jak dla terenów zamieszkania zbiorowego.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków  
  
Józef Leśny

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla całego obszaru w granicach planu, ze względu na położenie w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji AZP 66-39, stanowisko 6, 10, 11 oraz AZP 66-40, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, konieczność uzyskania przez inwestora uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymogi dotyczące ochrony zabytków archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę dla całego obszaru w granicach planu, ze względu na położenie w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 5 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 15 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDL – klasy lokalnej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:
  - a) dla terenów 1P/U, 2P/U, WS – poprzez istniejące i projektowane gminne drogi publiczne i drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami planu,
  - b) dla terenu 3P/U – poprzez istniejące i projektowane gminne drogi publiczne i drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami planu,
  - c) dla terenu U/P – poprzez istniejące gminne drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu oraz drogi KDD;

Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków  
Józef Leśny

- 5) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
- a) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej dla terenu U/P,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej dla terenów P/U.
  - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.
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 małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m<sup>2</sup>,
  - d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć,
  - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
  - g) w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - i) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu, do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem lit k),
  - k) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

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

## Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: 1P/U, 2P/U, 3P/U:

  
Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków produkcyjnych - do 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0m,
  - dla budynków usługowych – do 15,0m,
  - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – do 10,0m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
- f) geometria dachu:
  - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połacie dachu, lub
  - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- h) lokalizację zieleni w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5 i 6,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
- d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
- e) budynków gospodarczych i warsztatowych,
- f) parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej,
- g) skanalizowanie istniejącego rowu na terenie 2P/U

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: U/P:

1) ustala się:

- a) lokalizację zakładu karnego wraz z zabudową administracyjno – socjalną, zakładem produkcyjnym dla osadzonych, budynkami gospodarczymi, garażowymi, warsztatowymi,
- b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 2,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
- f) wysokość zabudowy:

Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków  
*Janusz Leśny*

- dla budynków: zakładu karnego i administracyjno-socjalnego - do 20,0 m,
- dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – do 10,0m,
- dla budynku zakładu produkcyjnego – do 15,0m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0m,
- pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,

g) geometria dachu:

- dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połacie dachu, lub
- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5 i 6,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń i obiektów sportowych,
- b) kondygnacji podziemnych,
- c) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- d) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
- e) parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **WS**:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącego rowu jako otwartego,
- b) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) lokalizację trójkąta widoczności drogi położonej poza granicami planu o wymiarach 7,5m x 7,5m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenu **1KDD**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0m,
- b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,

2) dla terenu **2KDD** lokalizację fragmentu drogi położonej poza granicami planu – pas o szerokości od 2m do 3m;

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Żelazków  
Józef Leśny


**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów P/U - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

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

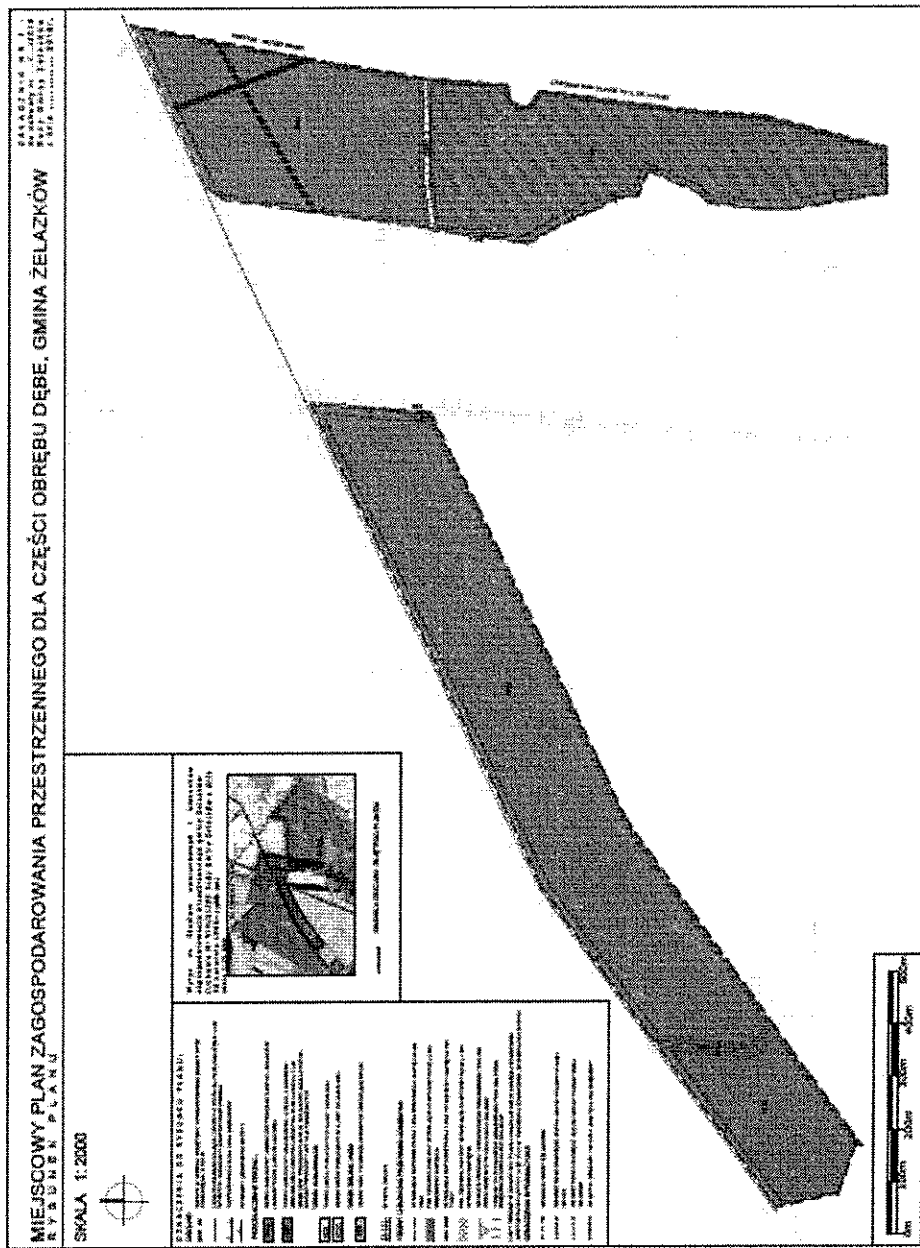
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków  
  
Józef Leśny

Załącznik do uchwały Nr XXXVI/347/2018

Rady Gminy Żelazków

z dnia 28 czerwca 2018 r.



Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków  
*J. Jędrzejewski*