

**UCHWAŁA NR VI/50/2019  
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 9 maja 2019 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 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Żelazków uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała 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, wiatrolapy: do 3,0m;
- 5) **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;
- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **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: ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

§ 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,
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

§ 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 Śwędni 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 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;
  - 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 do celów produkcyjnych z sieci wodociągowej,
  - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
  - h) w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
  - i) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - j) 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,
  - k) 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. l),
  - l) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - m) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych, kontenerowych lub słupowych,
  - b) lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych niebędących budynkami, poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 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**:

- 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 połąć dachu, lub
- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połąćie 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:
  - 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 połąć dachu, lub
  - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połąćie 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.

### **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.** Traci moc uchwała XXXVI/347/2018 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 czerwca 2018 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe gm. Żelazków.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/50/2019  
Rady Gminy Żelazków  
z dnia 9 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 tekst jednolity) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 tekst jednolity) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2018r. do 18 stycznia 2019r. Uwagi można było składać do dnia 3 lutego 2019 r.

**§ 2.** W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. 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.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. 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 2018 r. poz. 1945 tekst jednolity) 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej, teren zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych oraz tereny dróg publicznych 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 dróg gminnych oraz budowę fragmentu jednej drogi publicznej, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz budowę i 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 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.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR VI/50/2019**  
**RADY GMINY ŻELAZKÓW**  
z dnia 9 maja 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków

1. Opracowanie obejmuje teren działek nr 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/1, 4/2, 4/3, 78/2, 78/3, 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 oraz części działek 2, 7, obręb Dębe gmina Żelazków o powierzchni ok. 65,95 ha. Granicę północną stanowi droga wojewódzka nr 470 i zlokalizowany po przeciwległej jej stronie obszar Natura 2000 „Dolina rzeki Śwędni”. Od strony wschodniej przedmiotowy obszar częściowo graniczy z lasami (w tym z obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina rzeki Śwędni”), w pozostałej części tej granicy przebiega granica administracyjna gminy Żelazków. Granicę południową terenu stanowią pola uprawne. Dodatkowo w pobliżu obszaru objętego opracowaniem przebiega linia nieczynnej kolejki wąskotorowej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków sporządzony został na podstawie uchwały nr XIX/174/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 października 2016 r., zmienionej uchwałą nr XIX/259/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lipca 2017 r., zmienionej uchwałą nr XXIX/281/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 22 listopada 2017 r.
3. W obowiązującym 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.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem U/P – teren zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych, WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), Rada Gminy Żelazków stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.
5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. 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 zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 13 grudnia 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 5 stycznia 2018r.,  
Na kolejnym etapie procedury planistycznej zostanie ogłoszone i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Gminy Żelazków oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu.

8. 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 dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków, w ustawowym terminie wpłynęło 12 wniosków od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 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. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, 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 ustalono 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.
- Zapisy planu dopuszczają prowadzenie 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. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy usługowej, w tym usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych.. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.
- Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków, wynikało z woli uporządkowania i zaktualizowania zapisów obowiązującego planu miejscowego z 2004 roku oraz wprowadzenia nowej funkcji – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego w celu lokalizacji zakładu karnego. Obowiązujący plan nie jest dostosowany do obowiązujących obecnie przepisów, stąd potrzeba sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określać będzie odpowiednie parametry i zasady zagospodarowania oraz zabudowy.
- Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką nr 470, która zapewnia dogodne połączenie z Kaliszem oraz położenie przy drodze powiatowej nr 4609 P. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi funkcji usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Ponadto przy drodze wojewódzkiej bezpośrednio przy granicy z obszarem objętym opracowaniem znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków ma dostępność transportu zbiorowego.
- Projekt miejscowego planu obejmuje w większości tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem funkcji usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów, w tym również zakładu karnego.
10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żelazków z 2010r. dokonaną w ramach „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała

Nr IV/24/11 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

11. 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 dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
12. Wójt Gminy Żelazków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębe, gm. Żelazków, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym zakładu karnego wraz z zakładem produkcyjnym, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.