

**UCHWAŁA NR XVIII/149/2020
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 29 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 252/1 i 252/9 oraz części działki nr 252/8 obręb Russów, 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 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 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 252/1 i 252/9 oraz części działki nr 252/8 obręb Russów, gmina 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, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania terenu działek nr 252/1 i 252/9 oraz części działki nr 252/8 obręb Russów, gmina Żelazków" w skali 1:1000, wraz z wrysem 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 dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;
 - 3) **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 linią zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;
 - 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitą kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3.

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - b) maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 10 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż, dojazdów,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5.

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
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.:
- 1) dla terenu **US** wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 2) dla terenu **U**: w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 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, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania obszarów i obiektów wymagających ochrony.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach komunikacji – dróg publicznych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania przestrzeni publicznych w granicach objętych opracowaniem.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 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 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 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) strefę ochronną od ujęcia wody, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych zlokalizowanych w granicach lub poza granicami planu;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
 - 3) na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej.
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 35 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji.
 - h) w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - 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,
 - k) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, 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 terenu oznaczonego symbolem: U, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy bliźniaczej: od 0,01 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,
- 6) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,

- b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 8) minimalny front działek budowlanych: 25,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy bliźniaczej: od 0,01 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,
- 6) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 8) minimalny front działek budowlanych: 25,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

Józef Leśny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK NR 252/1 I 252/9 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 252/8 OBRĘB RUSSÓW, GMINA ŻELAZKÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000



0m 25m 50m 75m 100m

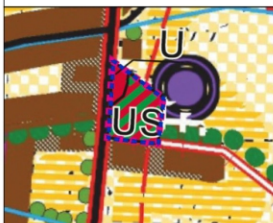
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVIII/149/2020
Rady Gminy Żelazków
z dnia 29 maja 2020 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i
kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Żelazków

Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy
Żelazków z dnia 30.04.1999 r. ze
zmianami

skala 1 : 10 000

 Granica opracowania
planu miejscowego



OZNACZENIA:

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIARY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
-  PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV

