PROJEKT 23.11.2021 R.

Uchwała nr …..

**RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia ……………

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, 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 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, 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 przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków” w skali 1:1000, 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;
   4. dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 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 linię 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;

1. **powierzchni całkowitej zabudowy –** rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitą kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
2. **terenie** – 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 teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**.

4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

* + 1. ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 12 m;
    2. dopuszcza się lokalizację:
    3. zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
    4. dojść, dojazdów,
    5. obiektów infrastruktury technicznej.

**5**

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
   * 1. ustala się:
        1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego,
        2. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
        3. gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        4. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
        5. lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2;
     2. dopuszcza się:
        + 1. realizację jednej kondygnacji podziemnej,
          2. lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
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 P/U w przypadku lokalizowania:
   1. usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   2. usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
   3. 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 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 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: 22,0 m;
  3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
     + 1. 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 uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

**12**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1. obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
   2. lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3. na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
      1. nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
      2. nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
   1. ustala się:
      1. lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
      2. powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
      3. w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m2,
      4. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      5. zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      6. zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio   
         do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii z instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
      7. gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
      8. odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      9. odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      10. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      11. stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      12. 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 II**

**Ustalenia szczegółowe**

**14**

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

* + 1. ustala się:
       1. lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów,
       2. lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 11,
       3. lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW, z uwzględnieniem strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczonej na rysunku planu oraz zastrzeżeniem, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza nieruchomości, na których zlokalizowana jest instalacja i do których inwestor posiada tytuł prawny,
       4. zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,
       5. maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowalnej,
       6. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
       7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
       8. wysokość: nie więcej niż 15,0 m,
       9. geometrię dachu:
          - dach płaski lub dach stromy,
          - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami;

lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 i 3,

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

* + 1. dopuszcza się lokalizację:
       1. jednego istniejącego budynku mieszkalnego na użytek własny właściciela terenu P/U,
       2. zabudowy w granicy terenu działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

**Rozdział III**

**Ustalenia końcowe**

**15**

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

**16**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

**17**

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