

UCHWAŁA NR/...../2023
RADY GMINY ŻELAZKÓW
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), a także w związku z uchwałą nr L/415/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5 uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5, zwaną dalej planem.
2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.
3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków.”
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony w skali 1: 1000 - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3,
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne dotyczące planu - załącznik nr 4.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie funkcje niezależnie od ich proporcji;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi lub ulicy. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o maksimum 1,5 m przez: gzymsy, zadaszenia, balkony, ryzality, wykusze, schody, pochylnie itp;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 7) Linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, przebiegających 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, natomiast dopuszcza się lokalizację szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1 m²;
- 3) dopuszczenie stosowania okien dachowych, lukarn, zadaszeń nad drzwiami wejściowymi o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 4) obowiązek stosowania zasad projektowania uniwersalnego przy projektowaniu terenów komunikacji wewnętrznej oraz obiektów usługowych, zapewniających wszystkim użytkownikom swobodne przemieszczanie się, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech zabudowy tradycyjnej w zakresie kolorystyki elewacji, rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki oraz zastosowanych materiałów wykończeniowych. Obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzywa sztucznego typu siding.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach MNW-U obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zastosowania środków technicznych i technologicznych, zapewniających obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych w przypadku wystąpienia przekroczenia poziomu hałasu;

- 4) nakaz stosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz rozplantowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) nakaz prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz pokrycia zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, z wykorzystaniem gatunków roślin rodzimych.

§ 7.

Nie określa się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNW-U, 2 MNW-U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub budynków usługowych, usytuowanych w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w § 4 pkt 1;
 - 2) na działce może być zlokalizowany wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
 - 3) dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego pod funkcję usługową;
 - 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni użytkowej 70 m² albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych w odległości, co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;

- 6) poziom 0,00 posadzki parteru budynków nie może znajdować się wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych – budynki z dachami płaskimi,
 - b) do 3 kondygnacji nadziemnych – budynki z dachami stromymi w tym poddasze użytkowe;
 - c) nie więcej niż 12,0 m;
 - 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m dla budynków o dachach stromych,
 - c) nie więcej niż 4,5 m dla budynków o dachach płaskich;
 - 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8;
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy działki na poziomie 60%;
 - 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki na poziomie 30%;
 - 12) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - 13) geometrię dachów budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
 - 14) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - c) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - jako wolnostojące: na terenie własnej działki,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach wbudowanych lub wolnostojących;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek – 700 m²;
2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KR, 2 KR ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu jednostki 1KR, o szerokości 6,0 m pod poszerzenie odcinka pasa istniejącej drogi dojazdowej;
 - 2) szerokość drogi 2 KR w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) dopuszczenie realizacji drogi w formie ciągu pieszo jezdni o ruchu uspokojonym;
 - 4) lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

§ 10.

1. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe ujęte w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 11.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach MNW-U – 18,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MNW-U – 700 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 2 pkt 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się scalenie kilku działek w jedną działkę budowlaną.

§ 12.

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych SN-15 kV – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii)
 - dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii)
3. W pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 13.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych posiadających powiązanie z drogami publicznymi;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo teren należy wyposażyć w sieci infrastruktury technicznej powiązane z istniejącym systemem w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej,

- sieci gazowej;
 - b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne na zasadach rozbudowy sieci istniejących z wyłączeniem elektroenergetycznych złącz kablowych SN i nn. Sieci należy prowadzić wzdłuż układu komunikacyjnego. Dopuszcza się lokalizację sieci w pasie terenu pomiędzy układem komunikacyjnym a linią zabudowy;
 - c) przy projektowaniu inwestycji, należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem. Zabezpieczenie przeciwpożarowe z istniejącego hydrantu naziemnego zlokalizowanego na końcu sieci;
 - b) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych obowiązuje:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
 - do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - odprowadzenie wód roztopowych i opadowych na nieutwardzony teren własny nieruchomości, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę,
 - odprowadzenie wód roztopowych i opadowych z układu komunikacyjnego docelowo do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - nakaz podłączenia do istniejącej poza obszarem objętym planem sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie,
 - w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb,
 - obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
 - dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych SN/nn bez konieczności opracowania zmiany planu. Dla powyższych działek nie określa się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

- e) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
 - podłączenie do istniejącej sieci przebiegającej poza obszarem opracowania po jej rozbudowie,
 - obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych.

§ 14.

Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 17.

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