Uchwała nr …..

**RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia ……………

w sprawie: **zmiany** **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków, obejmującą działkę nr 268/28 obręb Kokanin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym   
(tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków, obejmującą działkę nr 268/28 obręb Kokanin, 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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków, obejmująca działkę nr 268/28 obręb Kokanin” 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. **budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;**
2. **dachu płaskim – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;**
3. **dachu stromym – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°;**
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 1,5 m,

- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;

1. **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:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem: **1MNW**,
2. teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR**.

4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

* + 1. ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15 m;
    2. dopuszcza się lokalizację:
    3. dojść, dojazdów,
    4. 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego,
        2. gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        3. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
        4. 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. dla terenu MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**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:

1. prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, opieki nad zabytkami;
2. w przypadku, gdy w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
   * + 1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
       2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
       3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe właściwego wójta.

**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 – 1000 m2;
  2. minimalna szerokość frontu działki: 20,0 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. KR – teren komunikacji wewnętrznej;
   2. obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z drogi wewnętrznej usytuowanej w granicach opracowania oraz częściowo poza granicami planu;
   3. na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
   4. lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5. lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3 i 4 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub w bryle budynku mieszkalnego.
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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      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. 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,
      10. stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      11. 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**

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNW**:
   1. ustala się:
      1. lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
      2. lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
      3. maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
      4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,
      5. intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,
      6. wysokość:

* budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m,
* budynku pomocniczego w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
* obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,
  + 1. geometrię połaci dachowych:
       - budynku mieszkalnego: dach stromy,
       - budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
    2. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
    3. lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3, 4, 5,
    4. dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
  1. dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych:
     1. o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m2,
     2. w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KR,** ustala się:
   1. lokalizację drogi wewnętrznej;
   2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   3. lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
   4. sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych.

**Rozdział III**

**Ustalenia końcowe**

**15**

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

**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.