

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA ... R.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XIV/114/2025 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, gm. Żelazków, Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, 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, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- 3) Integralną część uchwały stanowią:
- 4) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 61/1 i 61/2, obręb Pólko, gm. Żelazków” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 300 m², gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, łączności, niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie), informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych, drobna wytwórczość, rzemiosło artystyczne.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U**;
- 3) 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:
 - 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego,
 - b) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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 terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 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:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) 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°.
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 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 planu;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 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:
 - 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 z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - i) 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,
 - j) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) 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 terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,8,
 - f) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,
 - g) 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,
 - h) geometrię połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego: dach stromy lub dach płaski,
 - budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
 - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3, 4, 5,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych:
- a) o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m²,
 - b) w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego na jednej działce budowlanej,
 - c) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
 - d) w przypadku lokalizacji usług, lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,8,
 - h) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,
 - i) wysokość:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego: 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,
 - j) geometrię połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego: dach stromy lub dach płaski,
 - budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
 - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - l) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3, 4, 5,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych:

- a) o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m²,
 - b) w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.
3. 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) 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.