

UCHWAŁA NR LXII/535/2024

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 26 marca 2024 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.

Ilekoć 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 zagospodarowania 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.

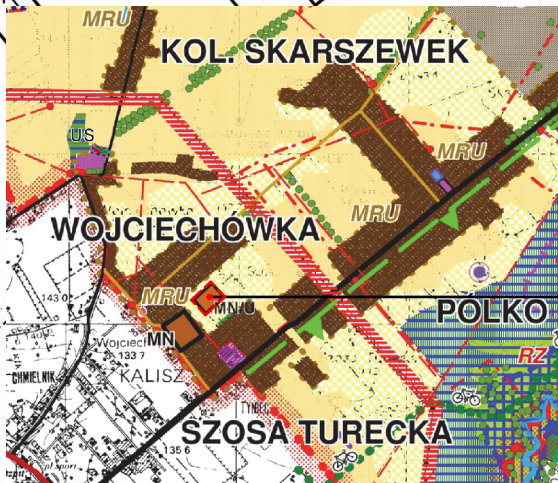
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

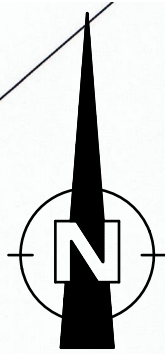
/-/ Józef Leśny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI WOJCIECHÓWKA GMINA ŻELAZKÓW - skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO



50/1

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH - PUWG 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXII/535/2024
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 26 MARCA 2024 ROKU**

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

MRU TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM NIUCIAŁYCH USŁUG

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
STUDIUM

M1 TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM- 2017 R.*

*Wynikiem WSA Syn. akt IV 54/76/2024/28 z dnia 23 grudnia 2024r. stwierdzono, iż zmiana została wyrażona z uwzględnieniem
prawa strażnika mającego prawo z domem w sąsiedztwie

MRU TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

PRU TERENY DLA ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ, WYTWÓRCZOŚCI
I MAGAZYNOWEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
I URZĄDZEN

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, OBIEKTÓW O FUNKCJACH:
MIESZKALNICTWO, USŁUGI I DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ

TERENY DLA OBIEKTÓW O FUNKCJACH: MIESZKALNICTWO
I USŁUGI GŁÓWNE KOMERCYJNE

TERENY DLA OBIEKTÓW O FUNKCJACH: SPORT, REKREACJA
TURYSTYKA I USŁUGI TOWARZYSZĄCE

TERENY DLA OBIEKTÓW O FUNKCJACH: USŁUGI UCIAŁYWE,
PRZEMYSŁ, SKŁADY I BAZY

TERENY OFERTOWE

TERENY OBIEKTÓW URZĘDU GMINY

TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH

TERENY OBIEKTÓW SZKÓŁ PODSTAWOWYCH

TERENY OBIEKTÓW OŚRODKA ZDROWIA

TERENY OBIEKTÓW OCHOTNICZYCH STRAŻY POŻARNYCH

TERENY STACJI PALIWOWYCH

KAPLICZKI I KRZYŻE PRZYDROŻNE

1 MNW-U

2 KR

2 MNW-U

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

MNW-U

KR

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1: 1000
OBRĘB...
GMINA...
POWIAT KALISKI
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

Nazwa organu prowadzącego
państwowy zasób geodezyjny
i kartograficzny
Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu
Nazwa materiału zasobu
Data wykreślenia z państwowego zasobu
Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

STAROSTA KALISKI

21.007.2010.6939

MAPA ZASADNICZA

2023-03-20

z up. STAROSTY

Małgorzata Jakubas

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXII/535/2024
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w
miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid.
55/5”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rady Gminy Żelazków rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5” poddany został konsultacjom społecznym w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 11 stycznia 2024 r., a uwagi do projektu przyjmowane były w nieprzekraczalnym terminie do 25 stycznia 2024 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Żelazków nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXII/535/2024
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rady Gminy Żelazków rozstrzyga co następuje:

1. ustala się sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie komunikacji. Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Finansowanie zadań, o których mowa wyżej należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Żelazków oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;

- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/535/2024

Rady Gminy Żelazków

z dnia 26 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR LXII/535/2024

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 26 marca 2024 roku

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

Prace nad projektem zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5” wykonano w oparciu o Uchwałę Nr L/415/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5”.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wojciechówka Gmina Żelazków, obejmującego działkę o nr ewid. 55/5” uchwalonego Uchwałą nr LIV/287/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 5 września 2014 roku.

Podstawą podjęcia prac był wniosek właściciela gruntów o zmiany zapisów obowiązującego planu, gdyż w obecnym brzmieniu uniemożliwiają realizację zabudowy na przedmiotowym terenie.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wojciechówka. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków” uchwalonego Uchwałą Nr VIII/51/1999 z dnia 30 kwietnia 1999 r. ze zmianami, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury określono w ustaleniach dotyczących zasad ochrony i kształtowania zabudowy;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

- Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w formie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

- W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

- Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- Dzięki zapisom planu gmina realizuje racjonalne wykorzystanie przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia.
- W projekcie planu przyjęto rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia efektu przestrzennego, społecznego, gospodarczego.

7) Prawo własności:

- Ustalenia planu nie niosą obowiązkowych wykupów terenów stanowiących własność prywatną, stąd nie naruszają prawa własności.
- Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami, w tym z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) Potrzeby interesu publicznego:

- Na obszarze planu nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie

wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

- W planie uwzględniono rozwój infrastruktury technicznej przez lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Ustalenia o systemach telekomunikacyjnych są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w ramach procedury planistycznej informowano w sposób określony w art. 17 ustawy.
- Całość dokumentacji w trakcie prowadzonej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

- Przebiegająca przy granicy planu droga wewnętrzna uzbrojona jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):

- Ustalając przeznaczenie terenów wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):

- Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest przy istniejącej drodze wewnętrznej posiadającej dostęp do drogi publicznej, na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.
- Ze względu na skomunikowanie z siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne

wykorzystanie transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

- W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), przyjętej Uchwałą Nr IV/24/11 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 stycznia 2011 r.
- W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania w ustaleniach dla terenów usług i układu komunikacyjnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

- Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych.
- W prognozie określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, wpływy z podatku od nieruchomości oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały przez Radę Gminy Żelazków jest zasadne.