

**UCHWAŁA NR LIV/287/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 5 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.) Rada Gminy Żelazków uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000, będącego integralnym załącznikiem graficznymi Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Ustalenia planu obejmują obszar w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXII/163/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 28.12.2012 r. w skali 1:2500.

§ 2. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) linia zabudowy obowiązującą – oznacza linię ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) cofnięcia uskokami pionowymi fragmentów ściany frontowej o długości nie większej niż 40% łącznej długości elewacji frontowej;
- 2) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć usługi, prowadzone w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w budynku wolno stojącym, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej polegającej na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m. in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego – np. kancelaria adwokacka, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 3) przeznaczenie podstawowe – oznacza dominujące przeznaczenie danego terenu i działek budowlanych znajdujących się na tym terenie, obejmujące nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające - oznacza przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, dla którego można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane – oznacza obiekty zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane;

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Dariusz Jawrzyński

Strona 1

§ 3. Celem ustaleń zawartych w planie jest zmiana dotychczasowego, rolniczego, przeznaczenia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,8942 ha w celu zagospodarowania dla potrzeb mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczalnością nieuciążliwych usług.

§ 4. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad i granic przeprowadzania scaleń nieruchomości.

§ 5. 1. Plan określa następujące przeznaczenia terenów, lub sposoby zagospodarowania, z liniami rozgraniczającymi i symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnością nieuciążliwych usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDW** i **2.KDW**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole poszczególnych terenów, zawierające cyfry i litery;
- 4) linie zabudowy.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi:
 - a) w budynkach dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) w budynkach wolnostojących lub zblokowanych z budynkami garażowymi albo garażowo-gospodarczymi;
- 3) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i stacji gazowych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczalną zabudowę działki budowlanej tworzą:
 - a) wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - bez wbudowanego garażu, albo
 - z wbudowanym lub dobudowanym garażem, albo
 - z dobudowanym budynkiem usługowym,
 - b) wolno stojący budynek garażowy lub gospodarczy albo garażowo-gospodarczy:
 - dla jednego lokalu mieszkalnego,
 - dla jednego lokalu użytkowego;
 - c) budynek usługowy wolno stojący albo zblokowany z budynkiem garażowym albo garażowo-gospodarczym;
- 2) zakaz zastosowania w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej następujących materiałów budowlanych:

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Jawrzyński

- a) okładzin z tworzywa sztucznego typu siding - w elewacjach budynków,
 - b) prefabrykowanych, płytowych żelbetowych przęsł - w ogrodzeniach od strony istniejącej i projektowanej drogi wewnętrznej,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,6 m, w tym wysokość podmurówki do 40 cm;
- 3) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych;

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakazy, dopuszczenia zakazy.

1. Nakazuje się:

- 1) zabezpieczenie przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;
- 2) usunięcie próchniczej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynne użytkowanie na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Żelazków;
- 3) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy na terenie własnej działki budowlanej lub zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Żelazków;
- 4) gromadzenie odpadów na działce, w odpowiednich pojemnikach, w miejscu do tego wyznaczonym i przystosowanym, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem i ich wywożenie przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania, zgodnie z ustawą o odpadach i Regulaminem Utrzymania Czystości i Porządku na terenie gminy Żelazków;
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych, bezodpływowych, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, a po jej zbudowaniu, odprowadzanie do tej kanalizacji;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze szczelnych nawierzchni dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem warunku o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi w granicach działki, do której właściciel ma tytuł prawny:
 - a) powierzchniowo, pod warunkiem nie zalewania i nie podtapiania działek i terenów sąsiednich,
 - b) odprowadzanie do dołu chłonnego lub do zbiornika retencyjnego;
- 2) infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z nieszczelnych powierzchni dróg wewnętrznych do czasu zbudowania kanalizacji deszczowej i wykonania szczelnych nawierzchni jezdni i chodników;
- 3) stosowanie do celów grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej „niskiej emisji” oraz wykorzystujących energię odnawialną, niepowodującą zwiększonej emisji zanieczyszczeń.

3. Zakazuje się:

- 1) przekraczania dopuszczalnego poziom hałasu w środowisku, (na terenach oznaczonych symbolami **1.MN/U** i **2.MN/U**), określonego w przepisach odrębnych dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej mogącej – poza działką budowlaną, do której podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny – powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) budowy konstrukcji wieżowych i masztów z urządzeniami przetwarzającymi energię wiatru.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakazy:

- 1) wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, na który natrafiono w trakcie wykonywania robót ziemnych, jeżeli zachodzi przypuszczenie, że przedmiot ten jest zabytkiem;
- 2) zabezpieczenie przedmiotu o którym mowa w pkt 1 oraz miejsca w którym odkryto ten przedmiot;

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Dariusz Pawrzyniak

3) niezwłoczne zawiadomienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Kaliszu, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Żelazków o natrafieniu na przedmiot, o którym mowa w pkt 1.

§ 10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej ustala się zakazy lokalizacji:

- 1) nośników reklamowych,
- 2) tymczasowych i stałych obiektów usługowo-handlowych, w paśmie projektowanej drogi wewnętrznej (teren o symbolu 2.KDW)

§ 11. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

2. Wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 0,55 - dla działek o powierzchni 720 m², lub
 - 2) nie mniejszy niż 0,45 nie większy niż 0,5 - dla działek o powierzchni 900 m².
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;

4. Wysokość budynków:

- 1) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu, wysokość nie większa niż 9,5 m;
- 2) budynku usługowego, garażowego i gospodarczego albo garażowo-gospodarczego - nie większa niż 6,5 m.

5. Miejsca do parkowania na działce - w garażu, na stanowiskach nie mieszczących się w budynkach - co najmniej w liczbie:

- 1) 2 stanowiska dla jednego mieszkania;
- 2) 2 stanowiska dla jednego lokalu użytkowego.

6. Linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez wbudowanych garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi albo dobudowanymi garażami albo budynkami usługowymi:

- 1) obowiązujące w odległości 12 m od linii granicznej pasa istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW .

7. Lokalizacja budynków garażowych, gospodarczych albo garażowo-gospodarczych, usługowych wolnostojących albo zblokowanych z garażowo-gospodarczymi - w głębi działki budowlanej, przy narożach linii granicznych z sąsiednimi działkami budowlanymi.

8. Gabaryty zabudowy i geometria dachów:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) bez wbudowanego garażu,
 - b) z wbudowanym albo dobudowanym garażem,
 - c) z dobudowanym budynkiem usługowym, nie większa niż 17 m, na działkach o powierzchni 900 m², nie większa niż 12 m, na działkach o powierzchni 720 m²,
- 2) szerokości elewacji frontowej budynku:
 - a) gospodarczego – nie większa niż 3,5 m,
 - b) garażowego – nie większa niż 6,5 m,
 - c) garażowo-gospodarczego – nie większa niż 8 m,
 - d) usługowego – nie większa 17 m;
- 3) kształt i kąty nachylenia dachów:
 - a) dwu lub wielospadowy dach budynku mieszkalnego z główną kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej - o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30^o - 40^o,

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

b) jedno lub dwuspadowy dach budynku usługowego, gospodarczego, garażowego albo budynku garażowo-gospodarczego, o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci - do 17°.

§ 12. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) powierzchnia 720 m², lub

b) powierzchnia 900 m²;

2) szerokość frontu działki:

a) działek o powierzchni 720 m² - nie mniejsza niż 20 m,

b) działek o powierzchni 900 m² - nie mniejsza niż 25 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW - ok. 90° z tolerancją do 5°.

§ 13. Ustala się zasady adaptacji lub modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostęp terenu do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę dojazdową;

2) drogi wewnętrzne:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 2.KDW ustala się przeznaczenie dla budowy drogi wewnętrznej o 10 m szerokości w liniach rozgraniczających, z jezdnią dwupasmową i obustronnymi chodnikami, o szerokości 2 m, placem manewrowym o gabarytach jezdni 12,5 m x 12,5 m,

b) teren o szerokości 6 m, oznaczony symbolem 1.KDW, przeznacza się na poszerzenie odcinka pasa istniejącej drogi dojazdowej;

3) lokalizacja obiektów liniowych, w tym: wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w pasie drogi wewnętrznej;

4) połączenie projektowanych obiektów liniowych z przesyłowymi obiektami liniowymi i urządzeniami technicznymi istniejącej infrastruktury technicznej, w tym z: wodociągiem, gazociągiem, linią elektroenergetyczną, a docelowo z kanalizacją sanitarną i deszczową;

5) dopuszczalność lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych:

a) z pominięciem linii zabudowy ustalonych dla budynków,

b) w miejscu wskazanym przez operatora sieci;

6) dopuszczalność przebudowy sieci elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci;

7) dopuszczalność rozbudowy sieci gazowej w celu zaopatrzenia w gaz działek budowlanych:

a) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,

b) możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności zmiany planu.

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały w sprawie planu powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 16. Uchwała w sprawie zmiany planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak