

**UCHWAŁA NR IV/17/2015
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 16 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 we wsi Dębe gmina Żelazków

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r poz 594) art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r , poz 647 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu ,że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków , Rada Gminy Żelazków uchwala co następuje :

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/178/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany uchwały Nr XV/110/00 Rady Gminy Żelazków z dnia 11 lutego 2000 roku w sprawie :” Zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w części obejmującej działki nr 31/3 oraz działki o nr ewid. od 31/5 do nr ewid. 31/10, dawną działkę o nr ewid. 31 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 we wsi Dębe gmina Żelazków w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 8,3386 ha.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 w skali 1: 1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcia 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 (załącznik nr 3).

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 60% obszaru,
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 4) drugorzędny układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne – (nie będące drogami publicznymi) realizowane na własny koszt inwestorów,
- 5) intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (łącznie powierzchnia rzutów poziomych budynków w stanie wykończonym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 6) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego lub wymaganego położenia budynku o przeznaczeniu podstawowym. Przed linią zabudowy mogą być usytuowane: balkony, wykusze, przybudówki i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 2,0 m,
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 8) dachach wielospadowych – należy przez to rozumieć dachy o dwu lub więcej połaciach pochyłych,
- 9) przedsięwzięciach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

**Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny**

- 10) przedsięwzięciach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 11) niskoemisyjnych źródłach ciepła - należy rozumieć wysokosprawne źródło ciepła takie jak: kocioł węglowy (retortowy), kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na mocy odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm;
 - 12) budowlach technicznych - należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb produkcji i magazynowania produktów w szczególności takie jak: sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, zbiorniki itp.
 - 13) reklamie wielkoprzestrzennej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 15 m².
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

DZIAŁ II. USTALENIA REGULUJĄCE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów.

§ 4. 1. Na obszarze opracowania wprowadza się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) TAG.U/PBS - tereny aktywności gospodarczej obejmujące tereny zabudowy usługowej i techniczno – produkcyjnej,
- 2) TAG.PBS - tereny aktywności gospodarczej obejmujące tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej,
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.TAG.U/PBS** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i techniczno - produkcyjna obejmująca:
 - a) tereny usług obejmujące obiekty handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, stacje obsługi pojazdów itp.,
 - b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna (obejmująca: dojazdy, dojścia piesze, wewnętrzne place przeznaczone do ruchu pojazdów, miejsca postojowe), infrastruktura techniczna, zabudowa administracyjno – biurowa, mieszkania służbowe, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie przedsięwzięć nieuciążliwych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², budynków mieszkalnych z wyłączeniem do 2 mieszkań służbowych.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.TAG.PBS** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno - produkcyjna obejmująca obiekty produkcyjne, składy, bazy i magazyny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna (obejmująca: dojazdy, dojścia piesze, wewnętrzne place przeznaczone do ruchu pojazdów, miejsca postojowe), infrastruktura techniczna, zabudowa administracyjno – biurowa, mieszkania służbowe, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie przedsięwzięć uciążliwych,
- 2) lokalizowanie usług.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, budynków mieszkalnych z wyłączeniem do 2 mieszkań służbowych.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.KD-L**, **4.KD-L** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne obejmujące drogi gminne w klasie L.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zielen szpalerowa,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji drogowej.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.KDW** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zielen szpalerowa,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9. 1. Zieleni urzędzoną należy kształtować w dostosowaniu do istniejącego ukształtowania terenu oraz przy wykorzystaniu gatunków roślin właściwych dla miejscowego siedliska przyrodniczego.

2. Szczególnego potraktowania wymagają obiekty położone wzdłuż drogi wojewódzkiej. Należy zadbać o estetykę obiektów, zagospodarowanie całej działki oraz dobór materiałów wykończeniowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10. 1. Oddziaływania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Realizacja przedsięwzięcia musi uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3. Zakazuje się naruszania i zmiany istniejących stosunków wodnych w gruncie.

4. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.

5. Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy z uwzględnieniem właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

6. Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

7. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków komunalnych.

8. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty). Szczegółowe zasady gospodarki ściekowej znajdują się w § 28.

§ 11. 1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni wysokiej.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

2. Wprowadza się obowiązek nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic działek od strony dróg i terenów kolejowych. Ustala się minimalną szerokość pasów zieleni izolacyjnej wynoszącą 10 m.

§ 12. Na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej i usługowej, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady prowadzenia gospodarki odpadami:

- 1) segregowanie i gromadzenie odpadów wytwarzanych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 2) obowiązek zorganizowanego wywozu odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Odpady poprodukcyjne należy zagospodarować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła, preferowane odnawialne źródła energii.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Teren opracowania położony jest w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych. Wszelkie prace naruszające strukturę gruntu muszą być poprzedzone zezwoleniem uzyskanym od stosownych służb ochrony zabytków.

2. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 16. 1. Na obszarze opracowania jedynymi terenami przestrzeni publicznych są drogi publiczne oznaczone symbolami KD.

2. Dla terenów publicznych obowiązują wytyczne zawarte w ustaleniach szczegółowych
3. Na terenie opracowania ustala się zakaz lokalizowania reklam wieloprzestrzennych.
4. Dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków oraz w liniach ogrodzenia.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem wiat przystankowych.
6. W pasie drogowym dróg publicznych wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.
7. Ustala się nakaz sytuowania ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających działek. Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych lub furtek.
8. Ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w minimum 60%, o wysokości do 2,2 metra od poziomu terenu.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 17. Tereny aktywności gospodarczej obejmujące zabudowę usługową i techniczno – produkcyjną, (jednostka bilansowa 1.TAG.U/PBS)

| | |
|--------------------------|--|
| Dostępność komunikacyjna | Obsługa komunikacyjna: 1) z istniejących, przewidzianych do przebudowy dróg gminnych, 2) z projektowanej drogi wewnętrznej 5.KDW. |
| Linia zabudowy | Nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) w odległości 35 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej w klasie G, 2) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L, 3) w odległości 11 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi |

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Józef Leśny

| | |
|----------------------------------|---|
| | wewnętrznej, 4) w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego. |
| Forma parkowania | 1. Parkowanie na terenie własnym działki. 2. Ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1) min. 2,5 stanowiska na 10 zatrudnionych, 2) magazyny - min. 2 stanowiska na 100 m ² p.u., 3) usługi - min. 3 stanowiska na 100 m ² p.u., 3. Liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie. |
| Intensywność zabudowy | minimalna intensywność zabudowy 0,1 maksymalna intensywność zabudowy 0,6 |
| Powierzchnia biologicznie czynna | minimalnie 30 % powierzchni działki |
| Gabaryty zabudowy | 1. Zabudowa usługowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub atyki 9,0 m. 2. Zabudowa uzupełniająca – zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub atyki 7,0 m. 3. Zabudowa produkcyjno- techniczna - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub atyki 15,0 m. 4. Dopuszcza się przekroczenie dopuszczalnej wysokości dla budowli technicznych. 5. Obiekty małej architektury i wiaty – zabudowa parterowa. Maksymalna wysokość obiektów od poziomu terenu do poziomu okapu 4,0 m. |
| Geometria dachu | 1. Obiekty usługowe, produkcyjne i uzupełniające - dachy jedno lub wielospadowe o pochyleniu połaci 7 – 30°. 2. Obiekty małej architektury i wiaty – dachy wielospadowe o pochyleniu połaci 15 – 45°. |
| Inne ustalenia | 1. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w granicy działek. 2. Możliwość realizacji ogrodzeń pełnych w granicy z sąsiadem o wysokości przekraczającej 2,20 m. 3. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN wyznacza się strefy techniczne o szerokości 15,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110 kV) i 5,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15kV), w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej. 4. Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę. |

§ 18. Tereny aktywności gospodarczej obejmujące zabudowę techniczno – produkcyjną,(jednostka bilansowa 2.TAG.PBS)

| | |
|--------------------------|---|
| Dostępność komunikacyjna | Obsługa komunikacyjna z istniejących, przewidzianych do przebudowy dróg gminnych, |
| Linia zabudowy | Nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej |

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

| | |
|----------------------------------|---|
| | w klasie L, 2) w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego. |
| Forma parkowania | 1. Parkowanie na terenie własnym działki. 2. Ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1) min. 2,5 stanowiska na 10 zatrudnionych, 2) magazyny - min. 1 stanowisko na 100 m ² p.u., 3. Liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie. |
| Intensywność zabudowy | minimalna intensywność zabudowy 0,1 maksymalna intensywność zabudowy 0,6 |
| Powierzchnia biologicznie czynna | minimum 30 % powierzchni działki. |
| Gabaryty zabudowy | 1. Zabudowa produkcyjno - techniczna - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 15,0 m. 2. Budowle techniczne – nie określa się maksymalnej wysokości budowli technicznych. 3. Zabudowa usługowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 9,0 m. 4. Zabudowa uzupełniająca – zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m. 5. Obiekty małej architektury i wiaty – zabudowa parterowa. Maksymalna wysokość obiektów od poziomu terenu do poziomu okapu 4,0 m. |
| Geometria dachu | 1. Obiekty produkcyjno - techniczne i uzupełniające - dachy jedno lub wielospadowe o pochyleniu połaci 7 – 30°. 2. Obiekty usługowe - dachy jedno lub wielospadowe o pochyleniu połaci 5 - 30°. 3. Obiekty małej architektury i wiaty – dachy wielospadowe o pochyleniu połaci 15 – 45°. |
| Inne ustalenia | 1. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w granicy działek. 2. Możliwość realizacji ogrodzeń pełnych w granicy z sąsiadem o wysokości przekraczającej 2,20 m. 3. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości 5,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii), w rejonie, którego obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej. 4. Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę. |

§ 19. Tereny dróg publicznych (jednostki bilansowe 3.KD-L, 4.KD-L)

| | |
|--|---|
| Szerokość dróg w liniach rozgraniczających | droga gminna klasy L – 15 m (konieczność poszerzenia drogi 3.KDL o 6,0 m) (konieczność poszerzenia drogi 4.KDL o 9,0 m) |
| Minimalna szerokość pasa ruchu | droga gminna klasy L – 3,0 m |

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Jożef Lesny

| | |
|----------------|--|
| Inne wymagania | 1. W pasie drogowym dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej. 2. Wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew. |
|----------------|--|

§ 20. Tereny dróg wewnętrznych (jednostka bilansowa 5.KDW)

| | |
|---|--|
| Szerokość drogi w liniach rozgraniczających | minimum 12,0 m |
| Minimalna szerokość pasa ruchu | 3,0 m |
| Inne wymagania | 1. W pasie drogowym dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej. 2. Wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew. |

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 21.

1. Na terenie objętym planem występują tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”;
- 2) strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. W niedalekim sąsiedztwie terenu występuje obszar Natura 2000 „Dolina Swędrni” (w odległości ok. 100 - 300 m).

3. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN wyznacza się strefy techniczne (wydzielone pasy terenu) o szerokości 15,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110 kV) i 5,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15kV), w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Dla projektowanych gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokości określonej w przepisach szczegółowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

5. Teren objęty opracowaniem położony jest na obszarze występowania stanowisk archeologicznych. Prace inwestycyjne, w tym wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi.

6. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i wtórne podziały terenu.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej – 3500 m²,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej – 2.000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej – 40,0 m,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej – 30,0 m. Granice nowo wydzielonych działek należy prowadzić pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 23. Ustala się zakaz zabudowy

- 1) w strefach technicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 2) w strefach kontrolowanych gazociągów, w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji samochodowej i infrastruktury technicznej.

§ 24. Komunikacja samochodowa

1. Dla obsługi terenu w zakresie transportu i komunikacji samochodowej ustala się układ drogowy, który tworzą:

- 1) istniejąca droga wojewódzka klasy G,
- 2) istniejące (przewidziane do przebudowy) drogi gminne w klasie L,
- 3) projektowana droga wewnętrzna.

2. Włączenie do drogi wojewódzkiej wyłącznie przez istniejącą drogę gminną (działka 79) w formie skrzyżowania zwykłego, dopuszcza się rozbudowę skrzyżowania o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych.

3. Nie dopuszcza się budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej.

4. Istniejące gruntowe drogi gminne należy przebudować i poszerzyć do parametrów drogi w klasie L.

§ 25. Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych określone są w dziale 6.

§ 26. Ogólne zasady rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Podłączenie projektowanego zainwestowania kubaturowego do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

2. Istniejące na obszarze opracowania sieci infrastruktury technicznej należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

3. Przebudowa, rozbudowa istniejącego uzbrojenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.

5. Dopuszcza się inne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

6. Na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu czy urządzenia telekomunikacyjne bez konieczności zmiany niniejszego planu. Wprowadzone w projekcie planu linie zabudowy nie dotyczą urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 27. **Wodociągi** Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na zasadzie rozbudowy z uwzględnieniem:

- 1) rodzaju obiektów, potencjalnej gęstości obciążenia ogniowego.

§ 28. Kanalizacja sanitarna i deszczowa

1. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązanie czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Lesny

2. Ścieki komunalne i przemysłowe po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów należy odprowadzić do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia do zbiorczej kanalizacji.

3. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachowych oraz z parkingów o powierzchni poniżej 0,1 ha można odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

4. Wody o których mowa w ust. 3 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczania

5. Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty).

6. Parkingi o powierzchni przekraczającej 1000 m² muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną odporną na deformację spowodowaną obciążeniami statycznymi i dynamicznymi oraz nawierzchnię o odpowiedniej szczelności.

7. Pełna szczelność czyli odizolowanie warstw konstrukcji od podłoża gruntowego jest wymagana w następujących przypadkach: · w miejscach dokonywania przyjmowania i wydawania produktów ropopochodnych, · w miejscach postoju samochodów przewożących materiały niebezpieczne. Ścieki o których mowa w ust. 5 należy podczyścić (w granicach własnej działki) w stopniu pozwalającym na wprowadzenie ich do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Elektroenergetyka

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne.

2. Budowa sieci elektroenergetycznych, jako napowietrznych. Dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych kablowych.

3. Dopuszcza się modernizację linii napowietrznej WN 110 kV relacji Elektrownia Adamów - GPZ Żuki - GPZ Ceków - GPZ Kalisz Piwonice, wraz z nieznaczną zmianą przebiegu jej trasy. Zmiana przebiegu trasy nie może ograniczać zagospodarowania działki zgodnie z ustaleniami planu.

4. Budowa stacji transformatorowych w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

5. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych dla potrzeb ich budowy terenach, bez konieczności opracowywania zmiany planu. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy techniczne (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii) o szerokości 15,0 m dla linii 110 kV, 5,0 m dla linii 15 kV i 3,0 m dla linii 0,4 kV. W pasie technicznym ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych oraz zieleni wysokiej.

§ 30. Ciepłownictwo

1. Zaopatrzenie w ciepło z wbudowanych lokalnych źródeł ciepła. **Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować niskoemisyjne źródła ciepła lub wykorzystywać odnawialne źródła energii.**

§ 31. Telekomunikacja

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej sieci kablowej.

2. Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie, jako kablowych. Lokalizacja włazów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 32. 1. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym prawem, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

2. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

3. Wzdłuż przebiegu gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami szczególnymi. Na terenach tzw. strefy kontrolowanej obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, zakaz sadzenia drzew oraz zakaz podejmowania działalności mogącej zagrażać trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji

§ 33. Gospodarka odpadami Ustala się obowiązek zorganizowanego wywozu odpadów przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 34. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 35. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 0,5% dla terenów dróg publicznych, 30% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 36. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków zatwierdzony uchwałą nr III/15/88 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 29 grudnia 1988 r. (Dz.Urz. Województwa Kaliskiego Nr 7 poz. 63) zmieniony uchwałą Nr XV/110/00 Rady Gminy Żelazków z dnia 11 lutego 2000 roku w sprawie „zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części obejmującej działki nr 31 i 83 we wsi Dębe” w części objętej niniejszą uchwałą

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/17/2015
Rady Gminy Żelazków
z dnia 16 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu obejmującego działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10

we wsi Dębe gmina Żelazków

Przedmiotowy projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 roku poz. 647 ze zmianami) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy z 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 roku poz. 1235 ze zmianami) został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 lipca do 24 lipca 2014 roku. W dniu 3 lipca 2014 roku odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 roku poz. 647 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 10 sierpnia 2014 roku.

W ustalonym terminie nie wniesiono żadnych uwag w związku, z czym Rada Gminy Żelazków nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/17/2015
Rady Gminy Żelazków
z dnia 16 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) Rada Gminy Żelazków

rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2012 roku poz. 1059 ze zmianami);
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 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 a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”,

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Józef Leśny



UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IV/17/2015
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 16 LUTEGO 2015 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 we wsi Dębe gmina Żelazków.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 we wsi Dębe gmina Żelazków prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie uchwały Nr XXXIV/178/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany uchwały Nr XV/110/00 Rady Gminy Żelazków z dnia 11 lutego 2000 roku w sprawie :” Zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w części obejmującej działki nr 31/3 oraz działki o nr ewid. od 31/5 do nr ewid. 31/10, dawną działkę o nr ewid. 31.

Projekt planu w trakcie opracowania:

- uzyskał opinie i uzgodnienia przewidziane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 1 lipca 2014 r. do 24 lipca 2014 r w siedzibie Urzędu Gminy w Żelazkowie;
- poddany został publicznej ocenie w ramach dyskusji publicznej, która odbyła się dnia 3 lipca 2014 r.;
- termin składania uwag upłynął dnia 10 sierpnia 2014 r.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 we wsi Dębe gmina Żelazków do publicznego wglądu, w trakcie dyskusji publicznej oraz w okresie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne pisemne uwagi.

Projekt miejscowego planu został przedstawiony Radzie Gminy Żelazków do uchwalenia w dniu 30 września 2014 roku i uchwalony uchwałą Nr LV/291/14.

Uchwała Nr LV/291/14 z dnia 30 września 2014 roku została unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym Nr KN-I-4131.1.430.2014.15 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 listopada 2014 roku.

W uzasadnieniu organ nadzoru stwierdził:

- 1) brak ustaleń dotyczących geometrii dachów dla obiektów usługowych na terenie jednostki bilansowej 2.TAG.PBS;
- 2) niedopuszczalność zapisu § 26 ust. 2 - nakazu realizacji infrastruktury technicznej równocześnie z realizacją zainwestowania kubaturowego;
- 3) niedopuszczalność zapisów pozwalających wyznaczać drogi wewnętrzne bez wyodrębnienia ich linią rozgraniczającą na rysunku planu;
- 4) niespójność ustaleń rysunku i tekstu planu w zakresie szerokości drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny

- 5) niezgodność oznaczeń graficznych dotyczących dróg publicznych z rozporządzeniem;
- 6) nieprawidłowość w nadawaniu drogom wewnętrznym klasy dróg dojazdowych.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ponowiono czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawnymi.

Zrealizowany zakres ponowionych czynności dotyczył:

- 1) uzupełnienia zapisu dotyczącego geometrii dachów dla obiektów usługowych na terenie jednostki bilansowej 2.TAG.PBS;
- 2) wykreślenia zapisu § 26 ust. 2;
- 3) skorygowania zapisów dotyczących dróg wewnętrznych;
- 4) korekty rysunku planu w zakresie oznaczeń graficznych dróg publicznych.

Ponieważ wprowadzone zmiany miały charakter porządkowy, nie zaszła potrzeba ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Ustalenia projektu planu są zgodne z przedmiotem planu określonym w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia oraz nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”.

Zgodnie z wymogami ustawowymi integralną częścią przedmiotowej uchwały są:

- rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Józef Leśny