

UCHWAŁA NR XVII/82/2016
Rady Gminy Gizalki
z dnia 16 czerwca 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wronów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Gminy Gizalki, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wronów.

2. Zmiana planu obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 10,24 ha, zlokalizowane w powiecie pleszewskim, w gminie Gizalki, w obrębie geodezyjnym Wronów.

3. Granice obszarów objętych zmianą planu przedstawiono na rysunkach zmiany planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1:1000, zatytułowane „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wronów” – stanowiące załączniki nr 1.1. i nr 1.2. do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gizalki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gizalki o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu wynika z uchwały Nr V/22/2015 Rady Gminy Gizalki z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wronów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;
- 3) funkcji budynków lub budowli - należy przez to rozumieć istniejący sposób użytkowania budynku lub budowli;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na rysunkach zmiany planu, dla których określono przeznaczenie oraz które wyznaczono na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunkach zmiany planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować frontową elewację budynku, bez uwzględniania takich elementów budynku jak okapy, gzymsy i detale architektoniczne, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują również w odniesieniu do lokalizowania miejsc postojowych oraz obiektów kubaturowych niebędących budynkami w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych);
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

Dział II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów** **oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu** **lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM;
- 2) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL ;
- 3) teren urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1TT ;
- 4) tereny projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

§ 6. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunkach zmiany planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości 5,0 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 2) budynki należy lokalizować w odległości 3,0 m od osi linii elektroenergetycznych 0,4 kV,
- 3) budynki należy lokalizować w odległości 10,0 m od wód powierzchniowych śródlądowych oraz od urządzeń wodnych.

§ 8. Na obszarach objętych zmianą planu ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków materiałami pochodzenia naturalnego lub wiernie imitującymi materiały naturalne w tym m.in. takie jak: tynk, kamień, drewno, klinkier, płytki ceramiczne.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.1. Na obszarach objętych zmianą planu ustala się selektywne gromadzenie warstw humusowej i mineralnej, pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów zmiany planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń zmiany planu, poza obszarami objętymi niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.1. Na obszarach objętych zmianą planu ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 11.1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę wód powierzchniowych, urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń zmiany planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

§ 12. Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania oraz wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM i 3RM ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** **oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 14. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5 **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 15. Na obszarach objętych zmianą planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6 **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 16.1. Na terenach lasów i zalesień, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym, przy czym nie dopuszcza się realizacji nowych budynków.

2. Dopuszcza się realizację zalesień.

3. Ustala się zachowanie istniejących powierzchniowych wód śródlądowych oraz urządzeń wodnych.

§ 17. Na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1TT zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami zmiany planu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego;

3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 18. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM, zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz innych budynków i budowli związanych z produkcją rolną;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków na wspólnych granicach nowo powstałych działek, które zostaną wydzielone w wyniku wtórnych podziałów geodezyjnych;
- 4) ustala się zachowanie istniejących powierzchniowych wód śródlądowych oraz urządzeń wodnych.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz innych budynków i budowli związanych z produkcją rolną, realizowanych na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do maksymalnie 12,50 m;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 20. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,60.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym na rysunkach zmiany planu symbolem 1RM, 2RM i 3RM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%.

§ 22. Dla działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 23. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkami zmiany planu.

§ 24.1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie zagrodowej, przy czym do bilansu miejsc postojowych można wliczyć 1 miejsce postojowe zrealizowane w garażu.

2. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 25. W granicach obszarów objętych zmianą planu:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM ustala się powierzchnię nowych działek nie mniejszą niż 0,1 ha;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM ustala się minimalną szerokość frontu nowych działek wynoszącą 25,0 m;
- 3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 26. Obszary objęte zmianą planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pyzdry” nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. – ważna do dnia 07.07.2022 r.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowym

§ 27.1. Na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości w granicach terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1RM, 2RM i 3RM na następujących warunkach:

- 1) ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 0,1 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki nie mniejsza niż 25,0 m,
 - 2) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny;
2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.
3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych zmianą planu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 9

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

§ 28. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich remont, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu i w przepisach szczegółowych.

§ 29. Dopuszcza się odbudowę istniejących budynków i budowli przy zachowaniu ich pierwotnych parametrów i funkcji.

§ 30. Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i umieszczenie ich w postaci podziemnej infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych.

§ 31. Wszelkie projektowane na obszarach objętych zmianą planu obiekty budowlane o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać jednostkom odpowiedzialnym za lotnictwo wojskowe i cywilne przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 32.1 Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie

odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 33. Na terenach projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami zmiany planu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami zmiany planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 34.1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarach objętych zmianą planu, jak i dopuszcza się korzystanie z infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza jego granicami.

2. Dopuszcza się rozbudowę, odbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszarów objętych zmianą planu, na zasadach określonych w zmianie planu i w przepisach odrębnych, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe:
 - a) docelowo ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe lub roztopowe:
 - a) docelowo ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów w ramach działki bezpośrednio w grunt, poprzez rozsączenie lub w inny sposób;
 - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę, przy czym dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 4) energia elektryczna:

- a) z wykorzystaniem istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- b) dopuszcza się realizację nasłupowych oraz kontenerowych stacji transformatorowych;
- 5) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11 **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania** **i użytkowania terenów.**

Nie ustala się.

Rozdział 12 **Stawki procentowe.**

§ 35.1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), w wysokości 10%.

2. W odniesieniu do działek stanowiących w dniu uchwalenia planu własność Gminy Gizałki ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), w wysokości 0%

Dział III **Przepisy końcowe.**

§ 36. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXIX/42/2005 Rady Gminy Gizałki z dnia 23 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wsi Wronów, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 167, poz. 4489 z dnia 05.12.2005 r. – w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gizałki.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Lis