

**UCHWAŁA NR XXXIII/181/2017  
RADY GMINY GIZAŁKI**

z dnia 21 grudnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizałki Las i Tomice, gmina Gizałki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Gizałki, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizałki Las i Tomice, gmina Gizałki.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni ok. 0,67 ha, zlokalizowane w powiecie pleszewskim, w gminie Gizałki, w obrębie geodezyjnym Białobłoty (rysunek planu nr 1.1 – powierzchnia około 0,1481 ha), w obrębie geodezyjnym Gizałki Las (rysunek planu nr 1.2 – powierzchnia około 0,1968 ha) oraz w obrębie geodezyjnym Tomice, w rejonie ul. Wrzesińskiej (rysunek planu nr 1.3 – powierzchnia około 0,3207 ha).

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizałki Las i Tomice, gmina Gizałki”, opracowane w skali 1: 1000 – stanowiące załączniki nr 1.1, nr 1.2 i nr 1.3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gizałki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gizałki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr X/41/2015 Rady Gminy Gizałki z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizałki Las i Tomice.

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

- 1) planie - 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 terenu - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia terenu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;
- 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 nadwiesz, 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 powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy

ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszień, 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.

§ 5. 1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunkach planu miejscowego, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem (załączniki nr 1.1, nr 1.2 i nr 1.3);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (załączniki nr 1.1, nr 1.2 i nr 1.3);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (załącznik nr 1.3);
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (załącznik nr 1.3);
- 5) tereny dróg publicznych o klasie drogi dojazdowej (załączniki nr 1.1 i nr 1.2);

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wkreślone na załącznikach nr 1.2 i nr 1.3, o których mowa wyżej, stanowią treść informacyjną.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

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

§ 6. Na obszarze planu ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN (załącznik nr 1.3);
- 2) tereny dróg publicznych o klasie drogi dojazdowej, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDD i 2KDD (załączniki nr 1.1 i nr 1.2).

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

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. 1 Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych nN,
- 2) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych, o których mowa w punkcie 1, w porozumieniu z gestorem sieci,
- 3) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni i krzewów o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punkcie 1.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

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

§ 10. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę sieci drenarskiej oraz rowów z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich oraz rowów.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 14. 1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

2. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 15. 1. Ze względu na lokalizację obszaru wskazanego na załączniku nr 1.3 w obrębie strefy występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych (Tomice – strefa „B”) ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych innych niż prace polegające na uprawie roli a realizowanych w granicach obszaru wskazanego na załączniku nr 1.3.

2. W uzasadnionym przypadku ustala się nakaz wstrzymania prac ziemnych oraz nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

3. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 16. Na obszarze planu miejscowego nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 17. 1 Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów.

§ 18. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 2) dachy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° 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.

§ 19. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) dachy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°.

§ 20. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,03;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,05.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 3%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 35%.

§ 22. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 23. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkami 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 jednorodziennym, przy czym do bilansu miejsc postojowych można wliczyć 1 miejsce postojowe zrealizowane w garażu.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

3. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 900,0 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 8.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 26. Tereny objęte planem, wskazany na załączniku nr 1.3, położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – „Zbiornik Rzeki Proсна” – nakazuje się zabezpieczenie miejsc prowadzenia robót budowlanych przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

§ 27. Tereny objęte planem objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A w Warszawie: Pызdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. – ważną do dnia 07.07.2022 r.

#### **Rozdział 9.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 28. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości w granicach terenu oznaczonego symbolem MN na następujących warunkach:

- 1) ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
  - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 900,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 4,5 m,
- 2) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego 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 planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 10.**

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

§ 29. 1 Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących na obszarze objętym planem oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków oraz ich części, których parametry wykraczają poza wartości określone w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowych gabarytów.

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

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

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 32. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, przy czym dostępność do drogi wojewódzkiej należy zapewnić za pomocą istniejącego zjazdu z tej drogi.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 33. Na terenach dróg publicznych o klasie drogi dojazdowej (1KDD i 2KDD) zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

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

§ 34. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

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

- 1) ścieki bytowe:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) wody opadowe lub roztopowe:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) 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;
  - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości;
  - d) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zneutralizować przed ich odprowadzeniem;

- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować niskoemisyjne źródła energii; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 12.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

*Nie ustala się*

#### **Rozdział 13.**

#### **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 2017 r. poz. 1073), 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 2017 r. poz. 1073), w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gizałki.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

**Piotr Lis**