

**UCHWAŁA NR XXIX/42/2005
RADY GMINY GIZAŁKI
Z DNIA 23 SIERPNI 2005 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wsi Wronów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), a także w związku z uchwałą Nr XII/35/2003 Rady Gminy Gizałki z dnia 5 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki w części dotyczącej wsi Wronów oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Plan obejmuje część wsi Wronów (działka nr 357, 79a i działki od nr 86 do nr 106) w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
3. Przedmiot i zakres ustaleń planu:
 - 1) Przedmiotem planu są:
 - a) tereny zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczone symbolem **P/U**,
 - b) tereny zabudowy komunikacji samochodowej (stacja paliw) z towarzyszącymi funkcjami usługowymi oznaczone symbolem **KS/U**,
 - c) tereny lasów i dolesień oznaczone symbolem **ZL**,
 - d) tereny wód śródlądowych oznaczone symbolem **WS**,
 - e) tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i KP**,
 - 2) Zakres ustaleń planu - zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania - wyznaczające granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole terenów cyfrowe i literowe służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź stanowią propozycje szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami niniejszego planu.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej,
 - 5) **usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
 - 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany,
 - 7) **elementach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - rzeźby, fontanny, bramki, zadaszenia, altanki, pergole, obiekty architektury ogrodowej, lampy oświetleniowe,
 - obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - 8) **produkcji uciążliwej** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których sporządzenie raportu może być wymagane,
 - 9) **odpadach niebezpiecznych** - należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska,
 - 10) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu.

§ 4

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2 - 5.
2. Zabudowa na obszarze planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego z uwzględnieniem regionalnych tradycji.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, produkcyjnych, gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, jeżeli zostaną spełnione łącznie wymienione warunki:
 - 1) usytuowanie budynku nie zakłóci ponad przeciętną miarę możliwości zagospodarowania i użytkowania nieruchomości sąsiednich,
 - 2) usytuowanie nie naruszy zasad współżycia społecznego,
 - 3) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów.
4. Lokalizacja i forma reklam nie powinna wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U i KS/U w granicach poszczególnych nieruchomości dopuszcza się jedynie reklamy informujące o prowadzonej na nich działalności.

§ 5

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2 - 7.
2. Należy zachować istniejące kompleksy leśne.
3. Zachować istniejącą zieleń wzdłuż rowów melioracyjnych, a wycinkę ograniczyć tylko dla zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania.
4. Uciążliwość dla środowiska projektowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami odrębnymi dla sąsiadujących terenów.

5. W przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy je doprowadzić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń.
Obowiązuje zakaz zmiany przebiegu i likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.
6. Zakazuje się prowadzenia produkcji i usług oraz lokalizacji obiektów:
 - 1) mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych i powierzchniowych bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
 - 2) mogących pogorszyć stan powietrza atmosferycznego bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
 - 3) mogących podnieść poziom hałasu powyżej dopuszczalnego, określonego przepisami szczególnymi, bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających.
7. Zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji produkcji i usług powodujących powstawanie odpadów wymagających zgodnie z przepisami szczególnymi utylizacji w miejscu ich powstawania.
8. Zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 6

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren objęty planem znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
2. Nie ustala się wymogów w tym zakresie.

§ 7

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ust. 2.
2. Na terenie dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (w tym zieleni), nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców tych dróg przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 8

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wymienione w ust. 2 - 4.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi i określa się następującą lokalizację tych linii:
 - 1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nie objętej niniejszym planem - 20,0 m,
 - 2) od linii rozgraniczającej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ - 10,0 m,
 - 3) od linii rozgraniczającej pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL – 10,0 i 12,0 m. (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 4) od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD - 10,0 i 12,0 m. (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 5) od linii rozgraniczającej pasy drogowe postulowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW - 10,0 m,
 - 6) od linii rozgraniczających tereny lasów - 15,0 m,
 - 7) od linii rozgraniczających tereny wód śródlądowych (istniejących rowów melioracyjnych) - 10,0 m,
 - 8) od istniejącej linii energetycznej SN 15 KV - po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii po obu jej stronach,
 - 9) określone wyżej odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji budynków wynikające z przepisów powszechnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały.
3. Ograniczenia, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych.
4. Przy modernizacji i realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.

§ 9

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wymienione w ust. 2.
2. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie obszaru zasobowego wód podziemnych piętra czwartorzędowego. Powoduje to konieczność odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo wodnego na tym obszarze zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi.

§ 10

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w ust. 2 - 4.
2. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, na obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się wydzielenie także innych niż określono w ust. 2 nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległego pasa drogowego,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1 poprzez ulice (drogi) wewnętrzne (również nie wyznaczone na rysunku planu) stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne przy służebności wydzieleń dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej; w przypadku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość na terenach przewidywanych w niniejszym planie pod zabudowę, szerokość pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10,0m,
 - 3) minimalna powierzchnia działki, na której można lokalizować obiekty o funkcji działalności gospodarczej (P/U, KS/U) powinna wynosić 1 500 m²,
 - 4) minimalna szerokość frontu działki 25,0 - 30,0 m,
 - 5) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

§ 11

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 12

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2 - 9.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG (24 KDG)** położony przy drodze wojewódzkiej ustala się jako teren wolny od zabudowy z dopuszczeniem w sytuacji koniecznej i niezbędnej realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a dla drogi głównej wojewódzkiej określa się następujące ustalenia:
 - 1) dojazd do terenów objętych planem poprzez drogi zbiorcze i ich włączenia do drogi wojewódzkiej za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/U,
 - 2) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/U bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Szczegółowe rozwiązanie połączenia – potrzebę budowy dodatkowych pasów ruchu (budowa lewo skrętów i pasów włączenia i wyłączenia - ustalone zostanie na etapie realizacji.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ (25 KDZ)** przeznacza się na pas drogi publicznej zbiorczej, dla której określa się następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 7,0 m.,
 - 2) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej na warunkach i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL (26 KDL, 27 KDL, 33 KDL)** przeznaczają się na pasy drogi publicznej gminnej lokalnej, dla której określa się następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.,
 - 2) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę drogi.
5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD (28 KDD)** przeznaczają się na pas drogi publicznej - dojazdowej, dla których określa się następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10,0 m,
 - 2) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej na warunkach i na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW (29-32 KDW)** przeznaczają się na postulowane pasy dróg wewnętrznych, dla których ustalenia zostały określone w § 10, ust. 3, pkt 2).
7. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych nakazuje się wprowadzanie pasów zieleni poza pasami drogowymi oraz w sposób nie kolidujący z istniejącymi i projektowanymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KP (34-45 KP)** przeznaczają się na pasy dróg służących dla dojazdów w celach konserwacji rowów melioracyjnych.
9. W granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe mogą być realizowane jako jednopoziomowe lub wbudowane w projektowane obiekty. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni lokali i obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej:
 - 1) o powierzchni 10 m² - 20 m² - 2 miejsca parkingowe,
 - 2) o powierzchni powyżej 20 m², nie więcej jednak niż 50 m² - 5 miejsc parkingowych,
 - 3) o powierzchni powyżej 50 m² - po 1 miejscu parkingowym na każde rozpoczęte 50 m² i dodatkowo 2 miejsca parkingowe,
 - 4) w każdym przypadku należy przewidzieć po 1 miejscu parkingowym dostosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 5) na parkingach otwartych realizowanych na poziomie terenu nakazuje się wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej.
10. W zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane za zgodą zarządcy drogi - w pasie drogi publicznej pod warunkiem, że nie będą kolidowały z jej funkcją komunikacyjną oraz zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi tych dróg,
 - 2) w pasie drogowym można również lokalizować towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej urządzenia za zgodą zarządcy drogi oraz jeżeli istnieją ku temu warunki,
 - 3) nowe elementy infrastruktury technicznej z wyjątkiem sieci energetycznych wysokiego napięcia powinny być prowadzone pod ziemią. Sposób prowadzenia sieci elektroenergetycznych na wszystkich poziomach napięcia wynikać będzie z bezpośrednich uzgodnień z przedsiębiorstwem energetycznym i warunków terenowych.
 - 4) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie i sytuowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - b) dopuszcza się wykonywanie napowietrznych przyłączy z istniejących napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych. W przypadku kolizji planowanych inwestycji z istniejącymi liniami energetycznymi i telekomunikacyjnymi usunięcie ich może nastąpić na koszt inwestora lub jednostki samorządowej sporządzającej niniejszy plan,
 - 5) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,

- przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, należy uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami przepisów prawa w tym zakresie,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej. Dla inwestycji nieuciążliwych w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz dla ścieków wyłącznie komunalnych dopuszcza się tymczasowo (na okres 3 lat od uchwalenia planu) do czasu wybudowania systemu kanalizacyjnego we wsi Wronów gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do punktu zrzutu w oczyszczalni gminnej,
 - 3) jeżeli na obszarze objętym niniejszym planem będą wytwarzane ścieki przemysłowe, należy je odprowadzić do sieci, o których mowa w pkt 2 po odpowiednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci,
 - 4) wszystkie drogi, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach winny być wyposażone w systemy odprowadzania ścieków opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń,
 - 5) ścieki opadowe, o których mowa w pkt 4 przed odprowadzeniem do cieków powierzchniowych i gruntu powinny być odpowiednio podczyszczane w separatorach do poziomu określonego w przepisach odrębnych; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN i nn. Na terenie, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz linii niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. Odbiorcy energii elektrycznej winni przewidzieć lokalizację stacji transformatorowych na własnym terenie. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych nowe miejsce wskaże Urząd Gminy. Dopuszcza się w trakcie realizacji planu możliwość stawiania stacji transformatorowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,
 - 7) zaopatrzenie w gaz - gmina Gizalki nie jest wyposażona w sieć gazową, do odbiorców dostarczany jest gaz butlowy,
 - 8) w lokalnych systemach grzewczych należy ograniczać stosowanie szkodliwych dla środowiska paliw. W nowych obiektach preferuje się systemy ogrzewania oparte na elektryczności, oleju, gazie zbiornikowym, w tym na niekonwencjonalnych,
 - 9) wyposażenie w sieć telekomunikacyjną - poprzez podłączenie do istniejących sieci. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy ją przebudować na koszt inwestora po uprzednim sporządzeniu projektu i zatwierdzeniu go przez TP Obszar Pionu Sieci w Kaliszu,
 - 10) gromadzenie i wywóz odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na których mogą być wytwarzane odpady powinny być wyposażone w urządzenia do gromadzenia odpadów. W przypadku czasowego składowania odpadów na terenie nieruchomości, miejsce tego składowania należy zabezpieczyć przed przenikaniem odcieków do gruntu. Należy zabezpieczyć urządzenia umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów,
 - 11) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne realizacji określą zarządcy mediów.

§ 13

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w ust. 2 - 6.
2. Nie zagospodarowane części terenów o symbolach P/U mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy bez prawa wznoszenia budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 może zostać wprowadzone, jeżeli sposób wiążącego się z nim tymczasowego zainwestowania będzie etapem realizacji sposobu zainwestowania, o którym mowa w rozdziale II.
4. Okres tymczasowego zainwestowania, o którym mowa w ust. 2 nie może trwać dłużej niż 10 lat.

5. Przed realizacją przewidzianego w planie zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 2, ich fragmentów, dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym dla organizacji imprez masowych.
6. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie, o którym mowa w ust. 5, nie dłużej niż 20 lat; ograniczenie nie dotyczy terenów zieleni urządzonej.

§ 14

1. Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, KS/U	-	10%
2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP, EE, WS	-	1%
3) dla terenów oznaczonych symbolami: ZL	-	1%
2. W odniesieniu do gruntów zbywanych na rzecz gminy Giząki jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 15

1. Wprowadza się podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.
2. Jednostkami terenowymi są takie tereny, o których mowa w § 12 ust. 2 - 6.

§ 16

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **P/U** przeznaczają się dla zabudowy przemysłowej produkcyjnej i składowo-magazynowej (**1 P/U, 5 P/U, 6 P/U, 10 P/U, 11 P/U, 13 P/U, 14 - 16 P/U, 18-21 P/U**).
2. Przeznaczenie uzupełniające: różnego typu funkcje działalności gospodarczej i usługowej np. rzemiosła produkcyjnego, usługowego, naprawczego, usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego np. handel, gastronomia, hotelarstwo itp.
3. Charakter zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 nie może przekraczać 15,0 m,
 - 2) dachy symetryczne o jednakowym w granicach nieruchomości nachyleniu połączy w przedziale: 12° - 45°, dopuszcza się również dachy płaskie,
 - 3) zasada, o której mowa w pkt 1) nie dotyczy: kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), których wysokość nie może przekraczać 50,0 m,
 - 4) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych należy dostosować do wymogów zawartych w § 10, ust. 3,
 - 5) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 12, ust. 7,
 - 6) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami § 12, ust. 8,
 - 7) ustala się ok. 60% zainwestowania powierzchni poszczególnej działki,
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - ok. 25% powierzchni poszczególnej działki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji wielkotowarowych ferm hodowlanych,
 - 2) uciążliwość działalności nie powinna wykroczyć poza teren własności.

§ 17

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS/U** przeznaczają się dla zabudowy usług komunikacji samochodowej (stacja paliw) - (**23 KS/U**).
2. Przeznaczenie uzupełniające: różnego typu usługi m. in. handlowe, gastronomiczne, hotelarskie, myjnia.
3. Charakter zabudowy: jak w § 16 ust. 3 pkt 1)-3) i 5)-8) oraz ust. 4.

§ 18

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL** pozostawia się bez zmiany użytkowania jako grunty leśne (**3 ZL, 4 ZL, 8 ZL, 12 ZL**); natomiast tereny oznaczone symbolami **2 ZL, 7 ZL, 9 ZL** przewidziane są do zalesienia.

§ 19

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **EE** przeznacza się dla budowy urządzeń energetycznych - trafostacje (**17 EE, 22 EE**).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obiekty trafostacji w formie budynkowej dostosowane architektonicznie do projektowanej zabudowy; dopuszcza się również w formie kontenerowej lub słupowej,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 20

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS** pozostawia się bez zmiany użytkowania jako ciekły szczegółowe (**46 - 52 WS**).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia jak w **§ 5 ust. 5**.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 21

1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne przeznaczenie.
2. Utrzymuje się w mocy zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskane w poprzednich edycjach planu.

§ 22

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do wydawania decyzji administracyjnych na budowę dla terenu objętego planem.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gizzałki.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Marianna Pietryga