

**UCHWAŁA NR XXXVI/13/2006
RADY GMINY GIZAŁKI
Z DNIA 31 MARCA 2006 R.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wsi Orlina Duża

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 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XXIV/3/2005 Rady Gminy Gizałki z dnia 17 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki w części dotyczącej wsi Orlina Duża oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT I CELE PLANU**

§ 1

1. Plan obejmuje część wsi Orlina Duża w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 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) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Celami planu są:
 - 1) ochrona interesu publicznego w zakresie:
 - a) zachowania wartości środowiska przyrodniczego,
 - b) wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez określenie standardów zabudowy i zagospodarowania od strony drogi publicznej,
 - 2) minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni poprzez:
 - a) przestrzenną i techniczną izolację funkcji wzajemnie dla siebie uciążliwych,
 - b) wskazanie rozwiązań i urządzeń minimalizujących występujące uciążliwości.

§ 3

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 i zdefiniowane w Rozdziale I, § 5, ust. 1, pkt 1) – 3).

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik graficzny wymieniony w § 1, ust. 2, pkt 1) – 3) niniejszej uchwały,
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem funkcji i numerem,
 - 4) **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),
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym)** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej,
 - 8) **obiektach lub elementach małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,
 - 9) **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,
 - 10) **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 środowiska,
 - 11) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego wyróżniającą się wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otoczenia,
 - 12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
 - 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w metrach od poziomu gruntu w najniższym usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego przekryciem (zgodnie z Prawem budowlanym),
 - 14) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć np. funkcje terenu, obiekty budowlane, cechy fizjograficzne wg ich stanu w dniu wejścia w życie planu.

§ 5

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:
 - 1) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - 2) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały, rowy melioracyjne),
 - 3) **KDL** - tereny dróg publicznych lokalnych (gminnych).

ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nową zabudowę należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi bądź obowiązującymi liniami zabudowy.
2. Forma obiektów produkcyjnych i socjalno-administracyjnych powinna powiadać wysokie walory architektoniczne, a teren związany z ich obsługą należy starannie zagospodarować oraz wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej w granicach terenu objętego planem.
3. Zachować określone przepisami odrębnymi (rozporządzenie o warunkach technicznych) odległości zabudowy od granic terenu objętego planem.
4. Lokalizacja i forma reklamy nie powinna wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
5. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) w zakresie ochrony krajobrazu:
 - a) realizacja Programu ochrony środowiska dla Powiatu Pleszewskiego na lata 2004-2007,
 - b) zabrania się lokalizowania zabudowy i nasadzenia drzew wysokich w odległościach określonych w obowiązujących normach i przepisach odrębnych od linii energetycznych,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie o nowe nasadzenia,
 - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wzdłuż granic terenu objętego planem,
 - 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy je doprowadzić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń,
 - b) ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem poprzez skanalizowanie zaznaczonego na rysunku planu odcinka istniejącego rowu szczegółowego lub jego likwidacja w uzgodnieniu z jego zarządcą i prawidłowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej,
 - c) odprowadzenie ścieków opadowych z placów, parkingów i płyt gnojowych itp., odpowiednio podczyszczonych (separatory, osadniki) do rowów (do ziemi) pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych,
 - d) obowiązuje zachowanie linii zabudowy od przylegających terenów leśnych w odległości min. 10,0 m.,
 - 4) w zakresie terenów otwartych:
 - a) zabezpieczenie gleb przed zanieczyszczeniem poprzez wykonanie nieprzepuszczalnego podłoża na stanowiskach produkcyjnych (pod kłatkami hodowlanymi).
2. Uciążliwość dla środowiska projektowanych obiektów hodowlanych nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami odrębnymi dla sąsiadujących terenów.
3. Wielkość hodowli nie może przekraczać 50 DJP jednostek dorosłych („matek”) i 150 DJP jednostek młodych („dzieci”).
4. Ograniczenie wydzielania substancji zapachowych poprzez zapewnienie wentylacji w obiektach oraz stosowania zwłaszcza w okresie letnim odpowiednich preparatów redukujących zapachy.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryte zostaną przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć przy pomocy dostępnych środków te przedmioty i miejsca ich odkrycia,
- 3) powiadomić konserwatora zabytków lub miejscowe władze.

§ 9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze planu przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:
 - 1) droga publiczna lokalna - gminna (3 KDL),
 - 2) sieci i urządzenia służące do przesyłania energii elektrycznej i telekomunikacyjnej,
 - 3) sieci i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę (wodociągi gminne, studzienki, hydrofarme),
 - 4) urządzenia melioracji wodnych,
 - 5) inne tereny określone w odrębnych ustawach.
2. Na terenie drogi publicznej obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych (Rozdział III, § 19 i Rozdział II, § 14).

§ 10

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów nie będących czasowymi obiektami w odległości od drogi:
 - 1) gminnej lokalnej KDL - 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 2) od linii rozgraniczającej tereny lasów - min. 10,0 m.
2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych.
3. Przy sytuowaniu budynków na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych (w tym w rozporządzeniu o warunkach technicznych).
4. Obowiązują gabaryty i wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.
5. Przy realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.

§ 11

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz terenów zagrożonych powodzią

1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami podlegającymi ochronie określonymi w przepisach odrębnych oraz poza terenami zagrożonymi powodzią.
2. Nie ustala się wymogów w tym zakresie.

§ 12

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzania scaleń, ani podziału nieruchomości.

§ 13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

1. Ustala się następujące zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - 1) należy zapewnić wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
 - 2) na terenie objętym planem nie przewiduje się przypadku poważnej awarii przemysłowej.

§ 14

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się zasady zagospodarowania trasy komunikacyjnej z podstawowym przeznaczeniem pod drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.
2. Poprzez drogę lokalną L (KDL – gminną) realizuje się powiązania zewnętrzne zapewniając spójność z układem podstawowym gminy.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL (3 KDL)** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, (poszerzenie na obszarze nie objętym planem),
 - 2) szerokość jezdni - 6,0 m,
 - 3) dopuszcza się realizację pasów postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodą zarządcy drogi,
 - 4) dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 5) zjazdy z drogi mogą być realizowane bezpośrednio z posesji objętej planem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. W granicy nieruchomości objętej planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych (min. 3 miejsca), w tym jedno miejsce parkingowe dostosowane dla niepełnosprawnych oraz miejsca parkingowe dla samochodów dostawczych.

§ 15

Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Na terenie objętym planem należy zachować strefy techniczne od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: linii energetycznych, wodociągów, kanalizacji wynikające z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. W granicach terenu objętego planem za wyjątkiem stref określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w wodę,
 - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 3) zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - 4) telekomunikacjipod warunkiem, że:
 - a) ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
3. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych od ich dysponentów.
4. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem przewiduje się z istniejących sieci SN i NN po ich rozbudowie na warunkach zasadach określonych przez dysponenta sieci,
 - 2) przebieg linii napowietrznej na rysunku planu ma charakter orientacyjny; dopuszcza się zmianę trasy pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z pozostałymi ustaleniami planu; od projektowanej linii SN 15 kV należy zachować strefę techniczną szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - 3) istniejąca linia energetyczna SN15 kV przebiegająca przez teren obszaru objętego planem docelowo wymaga przebudowy na koszt inwestora tak, aby nie kolidowała z planowanym zagospodarowaniem;
 - 4) dopuszcza się realizację trafostacji, pod warunkiem że nie będzie kolidowała z pozostałymi ustaleniami planu i pod warunkiem zapewnienia do niej dojazdu. 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 niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilość stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
 - 5) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury energetycznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
5. **Zaopatrzenie w wodę:**
 - 1) podłączenie do istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez wykonanie przyłącza na warunkach technicznych określonych przez właściciela sieci,
 - 2) przy wykonywaniu bilansu wodnego należy uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami przepisów prawa w tym zakresie oraz do celów technologicznych (pojenie zwierząt),

- 3) przebieg zaznaczonej sieci wodociągowej na rysunku planu ma charakter orientacyjny; dopuszcza się zmianę trasy pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z pozostałymi ustaleniami planu.
- 6. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych:**
- 1) docelowo ścieki należy odprowadzić do istniejącej oczyszczalni ścieków w Gizalkach poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i tłocznym,
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego i wywożenie do oczyszczalni ścieków,
 - 3) proponowany na rysunku planu orientacyjny przebieg sieci kanalizacyjnej może być zmieniony pod warunkiem, że nie będzie kolidował z pozostałymi ustaleniami planu,
 - 4) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych.
- 7. Odprowadzenie ścieków przemysłowych:**
- 1) na terenie planowanej inwestycji nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych (klatki należy dezynfekować na sucho),
 - 2) obornik należy gromadzić w tzw. szczelnych bezodpływowych rynnach uniemożliwiających wymywanie zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego poprzez infiltrację wód opadowych i wywożony w celu wykorzystania do nawożenia pól,
 - 3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków technologicznych do gruntu oraz wód powierzchniowych.
- 8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
- 1) tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy wyposażyć w system odprowadzania wód opadowych; powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami należy utwardzić, a podłoże uszczelnić; przed odprowadzeniem wód opadowych w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dróg, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni należy odprowadzić po ich wstępnym podczyszczeniu do systemu odprowadzania wód opadowych,
 - 3) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1 mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczenia.
- 9. Zaopatrzenie w energię cieplną:**
- 1) w pomieszczeniach administracyjno-socjalnych przewiduje się ogrzewanie elektryczne, gazowe (gaz płynny), olejowe lub inne oparte na niekonwencjonalnych źródłach energii; dopuszcza się również ogrzewanie na paliwa stałe.
- 10. Obsługa w zakresie telekomunikacji:**
- 1) poprzez podłączenie do istniejącej sieci,
 - 2) w przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy ją przebudować na koszt inwestora.
- 11. Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) gmina nie jest wyposażona w sieć gazową,
 - 2) do celów bytowych wykorzystywany jest gaz płynny.
- 12. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych:**
- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na wysypisko odpadów komunalnych zgodnie z zasadami ustalonymi przez gminę,
 - 2) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.
- 13. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi:** (lampy fluorescencyjne – świetlówki, rtęciówki)
- 1) należy ją prowadzić zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska:
 - a) powinny być magazynowane w oddzielnym miejscu niedostępnym dla osób trzecich,
 - b) przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwienia odbiorcy posiadającemu stosowne zezwolenie.
- 14. Gospodarka odpadami innymi niż niebezpieczne:**
- 1) tworzywa sztuczne należy gromadzić w wydzielonych miejscach i przekazywać do odbiorcy posiadającego odpowiednie zezwolenie do ich przerobu,
 - 2) powstający obornik zgodnie z ustawą o nawozach i nawożeniu jest nawozem naturalnym i będzie przekazywany w celu rolniczego wykorzystania,
 - 3) płynne odchody zwierzęce powinny być gromadzone w oddzielnych zbiornikach, sezonowane i wykorzystywane rolniczo,
 - 4) ewentualne zwierzęta padłe należy wywozić do utylizacji przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.

1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
2. Nie ustala się zasad i wymogów w tym zakresie.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU (1 RU)** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym,
 - 2) uzupełniające (dopuszczalne):
 - a) obiekty socjalno-administracyjne i magazynowe oraz garaże,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe,
 - d) place, parkingi, dojścia piesze,
 - e) obiekty małej architektury, w tym zieleń ozdobna i izolacyjna,
 - f) ogrodzenia pełne części produkcyjnej.
2. W granicach terenu RU obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) obiektów usług publicznych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy obsługi produkcji hodowlanej RU:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) min. 20% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
 - 3) maksymalny procent zabudowy działki nie powinien przekraczać 60%,
 - 4) należy przewidzieć oddzielne zbiorniki na płynne odchody zwierzęce,
 - 5) wykonanie nieprzepuszczalnego podłoża na stanowiskach produkcyjnych (pod klatkami hodowlanymi),
 - 6) obowiązuje zapewnienie min. 3 miejsc postojowych (w tym 1 dla niepełnosprawnych) oraz miejsca postojowe dla samochodów dostawczych (min. 1),
 - 7) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej lokalnej (gminnej) z zapewnieniem przynajmniej 1 zjazdu na teren objęty planem + 1 zjazd awaryjny pożarowy,
 - 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy określonych w ust. 4, pkt 3) dla masztów i kominów, przy czym ich wysokość nie może być równa lub wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu,
 - 9) ogrodzenie nie powinno przekraczać wysokości 2,50 m i powinno być estetyczne ażurowe,
 - 10) ogrodzenie wewnętrzne wokół klatek hodowlanych dopuszcza się pełne i nie przekraczające wysokości 2,0 m oraz powinno być zagłębione w grunt na głębokość ok. 2,0 m w celu nie dopuszczenia do ucieczki zwierząt hodowlanych.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - 1) dla budynku socjalno-administracyjnego obowiązuje dach stromy dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia 25° – 45° z dopuszczeniem realizacji dachu naczółkowego oraz możliwością zastosowania okien połaciowych, lukarn, wykuszy, tarasów itp.,
 - 2) dla obiektów magazynowych i garażowych obowiązuje dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia 25° – 45° ,
 - 3) wysokość zabudowy dla budynków wymienionych w punkcie 1) i 2) 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe lub bez poddasza użytkowego i nie więcej niż 10,50 m.; dopuszcza się również podpiwniczenie i poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 1,0 m nad poziomem terenu.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS (2 WS)** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny szczegółowy),
 - 2) uzupełniające (dopuszczalne): nie przewiduje się.
2. W granicach terenów WS dopuszcza się realizację obiektów hodowlanych, pod warunkiem ich skanalizowania i zabezpieczenia przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń. Dopuszcza się ich likwidację po uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL (3 KDL)** obowiązują ustalenia jak w **§ 14, ust. 3, pkt 1) – 4)**.

§ 20

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 terenu oznaczonego symbolem: RU - 1 %
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDL, WS - 0%
2. W odniesieniu do gruntów zbywanych na rzecz gminy Gizalki jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 21

1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

1) grunty orne R V	-	3,0705 ha,
2) grunty orne R VI	-	3,8061 ha,
3) grunty orne R z VI	-	0,1200 ha,
4) użytki zielone PS V	-	0,6767 ha,
5) grunty zabudowane BR VI	-	0,1781 ha,
6) inne	-	0,2200 ha.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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 Gizalki.

§ 24

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

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY Nr XXXVI/13/2006

Rady Gminy Gizalki

z dnia 31 marca 2006 r.

W celu umożliwienia powstania na terenie Gminy Gizalki fermy nerek a przez to nowych miejsc pracy, konieczne jest podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wsi Orlina Duża , która umożliwi realizację powyższej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.