

UCHWAŁA NR/...../2026
RADY GMINY BLIZANÓW
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Pawłówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także w związku z uchwałą nr VIII/67/2025 Rady Gminy Blizanów z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłówek, Rada Gminy Blizanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłówek po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Planu ogólnego gminy Blizanów zatwierdzonego uchwałą nr XX/169/2026 Rady Gminy Blizanów z dnia 22 maja 2026 r., zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Blizanów o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie zewnętrznych ścian budynków oraz wiat;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°.
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i akty prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji oznaczony symbolem U-P.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) regulacja w pkt. 1 i 2 nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody.
- 5) obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej, w szczególności gatunkami rodzimymi oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
- 7) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych, musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,

- b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 10) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 11) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się budowy obiektów do termicznego przetwarzania odpadów oraz obiektów przeznaczonych do składowania odpadów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – przy projektowaniu budynków użyteczności publicznej nakazuje stosowanie rozwiązań zgodnych z projektowaniem uniwersalnym.

§ 9. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w granicach nieruchomości objętej inwestycją, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m² – nie mniej niż 8 miejsc postojowych oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 6 osób zatrudnionych,
 - b) dla usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych:
 - a) miejsca postojowe nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) liczbę miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w § 10.

§ 10. Ustala się szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji – zastosowane przeznaczenia podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 2) możliwość realizacji obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową, produkcyjną, magazynową oraz składową;
 - 3) możliwość realizacji obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
 - b) nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,01
 - maksymalną – 1,2;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – nie wyższa niż 12,0 m,
 - dla budowli nie wyższa niż 20,0 m;
 - e) geometria dachów – dowolna, w tym dachy płaskie.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1. ustala się:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz z ujęć własnych,
 - 4) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
2. dopuszcza się:
 - 1) lokalizację nowych zjazdów z drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - 3) lokalizację stacji transformatorowych;
3. zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 2000,0 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.
 - 2) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek – 20,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30,0%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Blizanów.

§ 18. Dla obszaru objętego ustaleniami planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłówek” (Uchwała XXVIII/194/01 Rady Gminy Blizanów z dnia 23 października 2001 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 162 dnia 21 grudnia 2001 r. poz. 4471).

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