RADA MIASTA I GMINY BUK
64-320 Buk, ul. Ratuszowa 1

UCHWAŁA NR XXXII/203/08 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 16 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk.

Na podstawie 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; z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111), Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. W związku z Uchwałą Nr XIII/63/07 z dnia 28 sierpnia 2007 roku Rady Miasta i Gminy Buk w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk" uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/242/2001 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 maja 2001 r. i zmieniona Uchwałą Nr XLII/223/05 z dnia 30 sierpnia 2005 r. – w części dotyczącej działek numer 297/63 i 301/29 z obrębu Niepruszewo oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk,** zwaną dalej „planem".

2. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk", opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:
1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu;
5) projektowany pas zieleni izolacyjnej;

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **P**;

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2) na terenach oznaczonych symbolami: 1P i 2P zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 4,0 m^2 oraz jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu do 35,0 m^2 poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować uciążliwości pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
2) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, które nie spowodują wzrostu emisji zanieczyszczeń do atmosfery z zastrzeżeniem §10 pkt 7 lit. a) i b);
3) zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym składowisk odpadów; magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
4) gromadzenie i usuwanie odpadów należy oprzeć o istniejący system gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami o odpadach;

5) na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania należy zapewnić ochronę istniejącej poza granicami opracowania planu zabudowy mieszkaniowej przed hałasem stosując rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach;

§7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

§8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich w stopniu przekraczającym dopuszczalne parametry określone w przepisach odrębnych i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości;

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem opracowania planu;
2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu;
3) w ramach terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż: dla obiektów produkcyjnych, magazynów i składów – 1 miejsce postojowe na dwóch zatrudnionych.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z systemem gminnym oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
3) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, w oparciu o wnioski przyszłych odbiorców;
4) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
5) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala:
   a) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej,
   b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, a w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy uzyskać stosowne pozwolenia wodnoprawne;

6) w zakresie sieci gazowej – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; adaptację i rozbudowę istniejącej sieci;
7) dla zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
   a) preferuje się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności: pompy cieplne, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
   b) dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, stałych i gazowych pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza;
8) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:
   a) powiązanie terenu objętego planem z systemem kanalizacji sanitarnej;
   b) zezwala się na realizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki ze zbiorników bezodpływowych będą wywożone do oczyszczalni ścieków;
   c) odprowadzenie ścieków z obiektów produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
9) dla zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
10) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
11) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
12) ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach;
13) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
14) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą takie jak: hałas, drgania, zanieczyszczenia powietrza i wód i gruntu oraz oddziaływania pól elektromagnetycznych powinny zamknąć się w granicy inwestora.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:
1) sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2 z zastrzeżeniem §11 pkt 2) ;
2) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb;
3) nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

§12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P**:

1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów;
2) zasady podziału nieruchomości:
   a) zezwala się na podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych – 2,0 ha,
   b) dopuszcza się łączenie działek,
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania,
   c) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 22,0 m,
   d) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
   f) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8,0 m, w tym szpaleru drzew i krzewów, zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - dojazd z dróg publicznych – gminnych zlokalizowanych poza granicami planu o numerach ewidencyjnych 300/6 i 297/59 lub z dróg wewnętrznych wydzielonych stosownie do potrzeb, których włączenie się do układu komunikacyjnego może wystąpić wyłącznie do dróg publicznych gminnych;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §10;
6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Buk.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXII/203/08
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 16 grudnia 2008 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie 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; z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk. Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest wiec bezprzedmiotowe.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

RADA MIASTA I GMINY BUK
64-320 Buk, ul. Ratuszowa 1

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXII/203/08
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 16 grudnia 2008 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk.

Rozstrzygnięcie 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

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Miasta i Gminy Buk.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXII/203/08 Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 16 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XIII/63/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r. Rady Miasta i Gminy Buk w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Niepruszewie – Gmina Buk" uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/242/2001 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 maja 2001 r. i zmieniona Uchwałą Nr XLII/223/05 z dnia 30 sierpnia 2005 r. – w części dotyczącej działek numer 297/63 i 301/29 z obrębu Niepruszewo.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Uzyskane zostały wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z debatą publiczną, w trakcie którego nie wniesiono żadnych uwag. Projekt planu został uchwalony uchwałą Nr XXVIII/175/08 przez Radę Miasta i Gminy Buk w dniu 26 sierpnia 2008 roku.

Po przekazaniu uchwały Wojewodzie Wielkopolskiemu celem sprawdzenia zgodności z prawem, wojewoda wydał rozstrzygnięcie nadzorcze o stwierdzeniu nieważności uchwały z prawem, kwestionując zakres terenu opracowania planu, z uwagi na nieścisłość pomiędzy uchwałą o przystąpieniu a uchwałą uchwalającą plan.

W związku z powyższym, w celu usunięcia powyższych nieścisłości, zweryfikowano treść projektu planu oraz ponowiono niezbędne czynności proceduralne, w tym wyłożenie do publicznego wglądu (w dniach od 21 października 2008 r. do 12 listopada 2008 r. wraz z debatą publiczną w dniu 12 listopada 2008 r.), w trakcie którego nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

Przedstawiony projekt jest zgodny z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym projekt planu można przekazać do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Buk.

Z-ca BURMISTRZA
Miasta i Gminy Buk
Aleksandra Wawrzyniak