

UCHWAŁA NR XIV/109/2011 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 27 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych 244/2 i 243/2.

Na podstawie 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 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych 244/2 i 243/2, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk, uchwalonego uchwałą Nr XX/149/2000 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 lutego 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 4) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **U/P**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1KDW** i **2KDW**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej – 35m², umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących do wysokości 45,0m o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 35m² z wyłączeniem urządzeń reklamowych i szyldów, o których mowa w § 11 pkt 3) i 4);

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz stacji paliw;
- 2) zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gromadzeniem, segregacją, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 4) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów noclegowych nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach;
- 7) nakaz obsadzenia zielenią izolacyjną, o szerokości minimum 3,0m, granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu z wyłączeniem zjazdów z drogi **1KDW**;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących dla wód opadowych na terenie nieruchomości.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora pozwolenia na badania archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenu drogi z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu **U/P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe, obiekty produkcyjne, składy i magazyny w tym związane z obsługą środków transportu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z dystrybucją paliw;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów noclegowych oraz obiektów gastronomicznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego co najmniej 20% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków – nie większą niż 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 9) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 10) przy dachach skośnych zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 11) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu oraz dla samochodów ciężarowych w ilości minimum 3 stanowiska na 1,5 ha powierzchni działki;
- 12) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0m.

2. Dla terenu **E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się nakaz ochrony stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1,0 ha.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) zakaz zastosowania oświetlenia terenu mogącego powodować wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników autostrady;

- 3) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników autostrady lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników autostrady;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni łącznicy autostradowej mniejszej niż całkowita ich wysokość;
- 5) nakaz ukształtowania powierzchni terenu w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych w kierunku pasa drogowego autostrady;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren pod poszerzenie do 12,0m drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **1KDW**, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **2KDW**,
 - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obsługę komunikacyjną terenu **U/P** z drogi wewnętrznej **1KDW**, stanowiącej poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej **2KDW**;
- 2) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 3) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą odwożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu lub rowów melioracyjnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;

- 9) nakaz zapewnienia zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

§ 16. 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 XIV/109/2011
RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia 27 grudnia 2011 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych
244/2 i 243/2.**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych 244/2, 243/2 został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu w terminach:

- od dnia 16.02.2011 r. do dnia 11.03.2011 r. – termin składania uwag upłynął w dniu 04.04.2011 r.;
- od dnia 08.09.2011 r. do dnia 30.09.2011 r. – termin składania uwag upłynął dnia 24.10.2011 r.

W ustawowych terminach nie wniesiono żadnych uwag do planu, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Buk, w związku z czym Rada Miasta i Gminy Buk nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIV/109/2011
RADY MIASTA I GMINY BUK
z dnia 27 grudnia 2011 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Buk o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach
ewidencyjnych 244/2 i 243/2, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Buk rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami lub przejęciem terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Buk.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Buk.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - c) kredytów i pożyczek bankowych,
 - d) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XIV/109/2011 RADY MIASTA I GMINY BUK

z dnia 27 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych 244/2 i 243/2.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych 244/2 i 243/2 został sporządzony w związku z Uchwałą Nr L/323/10 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Niepruszewo, działki o numerach ewidencyjnych 244/2 i 243/2.
2. Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
3. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Wójcie Gminy Dopiewo w dniu 29 lipca 2010 r. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały uwzględnione.
4. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.
5. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 16 lutego 2011 r. do dnia 11 marca 2011 r., w trakcie, którego w dniu 03 marca 2011 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona i wprowadzona do projektu planu. Wniesiona uwaga wymagała przeprowadzenia ponownej procedury opiniowania i uzgadniania, w związku z czym projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08 września 2011 r. do dnia 30 września 2011 r., w trakcie, którego w dniu 29 września 2011 r. odbyła się ponownie dyskusja publiczna. W czasie ponownego publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.
6. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) są zgodne z

zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Buk” zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/149/2000 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 lutego 2000 r. ze zmianami.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Buk
Andrzej Jankowski